

기술분석보고서 산업재

희림 (037440)



작성기관 NICE평가정보(주) 작성자 유지혜 연구원

[▶ YouTube 요약 영상 보러가기](#)

- 본 보고서는 투자 의사결정을 위한 참고용으로만 제공되는 것이므로, 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 보고서를 활용한 어떠한 의사결정에 대해서도 본회와 작성기관은 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 본 보고서의 요약영상은 유튜브로도 시청 가능하며, 영상편집 일정에 따라 현재 시점에서 미게재 상태일 수 있습니다.
- 텔레그램에서 “한국IR협의회” 채널을 추가하시면 매주 보고서 발간 소식을 안내 받으실 수 있습니다.
- 본 보고서에 대한 자세한 문의는 작성기관(TEL.02-2124-6822)로 연락하여 주시기 바랍니다.

- ▶ 요약
- ▶ 기업현황
- ▶ 시장동향
- ▶ 기술분석
- ▶ 재무분석
- ▶ 주요 변동사항 및 전망

희림(037440)

건축설계 및 관련 서비스 전문기업

기업정보(2025.04.03 기준)

대표자	정영균/권기재
설립일자	1970.01.10
상장일자	2000.02.03
기업규모	중견기업
업종분류	건축설계 및 관련 서비스업
주요제품	건축설계, 감리, 엔지니어링

시세정보(2025.04.03 기준)

현재가(원)	4,960
액면가(원)	500
시가총액(억 원)	690.55
발행주식수	13,922,475
52주 최고가(원)	7,440
52주 최저가(원)	4,250
외국인지분율	4.85
주요주주	정영균

■ 약 50년 전통의 세계 Design Build Management 전문기업

희림종합건축사사무소(공시회사명 ‘희림’, 이하 동사)는 국내 유일의 상장 건축설계사사무소로, 1970년 희림건축설계사사무소로 설립되어 1989년 법인으로 전환하였다. 동사는 국내·외 건축설계, CM(Construction Management)을 주력 사업으로 하고 있으며, 추가적으로 사업초기 기획~설계 단계를 강화한 자체서비스(Design Construction Management, DCM)를 제공함으로써 건축물 설계 및 CM/감리 전문기업으로 자리매김하였다. 주요 사업인 공공 및 민간 건축물의 설계, CM/감리업을 기반으로, 국내외 주거, 호텔, 병원, 공항, 업무 및 상업시설 등 다양한 포트폴리오를 구축하며 세계 경쟁력을 확보하고 있다.

■ DCM 서비스 및 가상/증강현실을 활용한 우수한 기술력 보유

동사는 2025년 세계 건축사사무소 7순위로 국내외 경쟁사 대비 우위성을 확보한 것으로 확인된다. 기존 DCM 서비스 및 가상현실(Virtual Reality, VR), 증강현실(Augment Reality, AR) 기반 솔루션을 통해 원활한 사업진행 및 신속한 의사결정을 지원하는 기술을 보유하고 있다. 그 외에도 친환경 건축 디자인, Building Information Modeling(BIM), 3D computation modeling 기반 설계 디자인이 가능한 기술을 보유하고 있다.

■ 해외 프로젝트 및 신사업 다각화를 통한 사업 확장 기대

건설시장의 경우, 국내시장의 포화와 세계적인 경제 위기로 인해 크게 위축되어 있으므로 좀 더 세분화되고 전문화된 업무 영역으로의 확장 및 수익이 높은 해외시장의 적극적인 진출이 필요하다. 동사의 경우, 다수의 해외 프로젝트 수행 실적 및 네트워크를 기반으로 공격적인 영업활동을 진행하고 있다. 또한, 모듈러 건축(mino), 스마트 가구 시스템(mio), 하이엔드 주거시설인 워너청담에 지분 투자 및 업계 최초로 메타버스 사업에 진출하여 신사업의 다각화를 통해 사업확장 중이다.

요약 투자지표 (K-IFRS 연결 기준)

	매출액 (억 원)	증감 (%)	영업이익 (억 원)	이익률 (%)	순이익 (억 원)	이익률 (%)	ROE (%)	ROA (%)	부채비율 (%)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)
2022	2,211	4.2	101	4.6	71	3.2	11.4	3.8	192.5	514	5,186	16.0	1.58
2023	2,287	3.4	74	3.2	64	2.8	9.1	3.3	164.0	444	5,583	17.4	1.38
2024	2,410	5.4	153	6.3	134	5.6	17.0	6.7	153.6	928	6,498	5.3	0.76

기업경쟁력

다수의 국내외 프로젝트 수행 및 세계 건축사사무소 TOP10으로서의 신뢰도 우수	사업 초기 기획부터 설계 단계까지 강화하여 포괄적 설계관리 및 원가, 공정, 품질의 시너지효과가 극대화된 서비스 제공 가능(재건축, 공항 등 다수 프로젝트 수행) 서비스 관련하여 다수의 등록 특허, 디자인, 상표권 보유
신사업 다각화를 통한 사업확장	모듈러 주택 및 스마트 가구, 하이엔드 주거시설(워너청담), 메타버스 사업

핵심 기술 및 적용제품

VR/AR, 친환경 건축, BIM, 컴퓨터 모델링 기술

- VR/AR 현실 기술 기반 효과적인 의사 결정 지원, 사업 진행 유도
- 친환경 건축 디자인이 가능한 전문팀에서 ESG에 적합한 통합 디자인 추구
- BIM/컴퓨터 모델링 기술 전문팀을 보유하여 효율적인 결과물 지원

재건축, 공항, 경기장, 병원 등


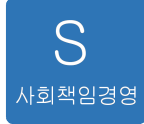

주요 프로젝트 기반 수상 실적

 <p>H2랜드글로벌 R&D센터 24 International Architecture Awards, Honorable Mention 24 대한민국 녹색건축대전 환경부 장관상 24 # DESIGN AWARD 24 한국건축기밀대상 24 성남시 건축상, 대상</p>	 <p>이원도 포스트 타워 24 대한민국 생태환경건축대상 대상 23 International Architecture Awards 21 대한민국 생태환경건축대상 대상 21 서울특별시건축상 녹색건축상 21 대한민국 녹색건축대전 환경부장관상</p>
 <p>판교 알파돔 6.1.6.2홀, 복합시설 24 대한민국 국토대전 대통령상 24 대한민국 녹색건축대전 산업통상부 장관상 23 International Architecture Awards 23 경기건축기밀대상 23 대한민국 생태환경건축대상 우수상</p>	 <p>KOTI 사립연구원 과학신사옥 24 경기도 건축문화상 금상</p>
 <p>인천국제공항 제2여객터미널 22 International Architecture Awards 18 Prix Versailles, 중앙아시아 및 동북아시아 조형물 부문 수상 11 MIPIM Asia Awards Futura Projects 수상</p>	 <p>카타르 알부미디나 FIFA 월드컵경기장 23 건설산업대상 최우수상 17 BIM Awards 국토부 장관상</p>
 <p>세종 중남대학교 병원 22 대한민국 녹색건축대전 국토교통부장관상 22 대한민국 생태환경건축대상 대상</p>	 <p>아메리카비전 바우 올림피아스디움 17 세계 CM의 날 우수상 16 제2차 건축대전 최우수상 16 월드스튜디오 올림피아스어워드 올림피아 건축가 수상 15 한국 글로벌 베스트 프로젝트 선정</p>

시장경쟁력

세계 건축사사무소 7위	건축사사무소로 국내 유일하게 코스닥 상장이 된 기업이며, 국내 기업 중 세계 건축사사무소 TOP10내 진입함
세계 공항 설계 세계 2위	인천공항공사 실적을 바탕으로 해외 다양한 공항 설계/CM 실적을 보유함
모듈러 주택, 가구, 하이엔드 주거시설 등 신사업 확대	국내외 공항설계 계획이 존재하여 이에 대한 대형발주가 기대됨 국내 1위 모듈러 건축 전문업체(유창이앤씨)와 공동개발을 통해 모듈러 건축 시장에 진입, Wallbed Italia 협업을 통한 스마트 가구(mio) 국내 최초 런칭 워너청담 지분 투자를 통한 하이엔드 주거시설 사업확장

ESG(Environmental, Social and Governance) 활동 현황

	<p>◎ 친환경 건축 디자인 관련 전문팀을 보유하여 프로젝트 수행 시 건물 에너지 효율 극대화에 기여</p>
	<p>◎ 품질경영시스템(ISO9001, ISO14001, ISO45001) 인증 확보</p>
	<p>◎ 이사회 총 6명(사내이사 4명, 사외이사 2명)으로 구성 ◎ 이사회 및 주주총회 개최 ◎ 코스닥 시장에 상장되어 있으며, 주주 현황 및 재무 정보를 투명하게 공개되고 있음</p>

I. 기업 현황

세계 건축설계 및 관련 서비스 선도 기업

동사는 국내 유일의 상장 건축설계 사무소로, 국내외 시장에서 다수의 프로젝트 수행을 통해 매출을 시현하고 있다. 최근 신사업 다각화 전략으로 워너청담 지분투자, 모듈러 건축 및 가구사업을 통해 신사업의 다각화를 모색하고 있다.

■ 기업개요

동사는 건축설계 관련 서비스업을 영위할 목적으로 설립된 국내 유일의 상장 건축설계사무소로, 설립 이후 지속적인 성장을 통해 건축설계 및 CM/감리 전문기업으로 자리매김하였다. 동사는 해외인력을 포함 건축사 127명, 기술사 159명, 건축/산업/실내건축기사 434명, 소방/토목/전기/기계/조경 기사 617명, LEED AP 16명, 총 1,353명의 전문 인력을 보유하고 있다. 주요 사업으로는 공공 및 민간 건축물의 설계, CM/감리업, 도시 및 주거환경 정비사업, 스마트 건축 기술 개발 등이 있다. 현재 해외 지사 및 법인을 10개 이상 보유하고 있으며, 50개국 이상에서 약 300개 이상의 해외 프로젝트를 수행하며 세계 경쟁력을 확보한 것으로 확인된다.

■ 주요연혁 및 대표이사 주요이력

동사는 1970년 희림건축설계사무소로 설립되어 1985년 종합건축사무소로 등록, 1989년에 법인 전환하였으며 2000년에 코스닥 상장을 거쳐 현재의 상호로 사업을 영위 중이다. 동사는 2019~2020년, 2022~2023년 CM 능력평가 1위 및 2023년부터 국내 건축사무소 중 유일하게 세계 건축사무소 TOP 10 안에 진입한 것으로 확인된다. 품질 관련해서는 1997년 업계 최초로 ISO 9001을 득했으며, 2004년 ISO 14001, 2024년 ISO 45001 인증도 확보한 상태다. 또한, 동사는 미국, 인도, 말레이시아, 베트남 등 10개 이상의 지점을 설립하여 해외진출을 적극적으로 추진하고 있다. 최근에는 기존 사업과의 시너지 창출과 다양한 수익원을 확보하기 위해 아프리카 진출, 모듈러 주택, 워너청담 지분투자와 같이 신사업 다각화에 노력하고 있다.

그림 1. 주요연혁



출처: 동사 사업보고서(2024.12), NICE평가정보 재구성

대표이사 정영균과 권기재는 2025년 3월 25일 각자대표로 각각 재선임, 신규 선임되었으며, 동사에서 각각 1994년, 2001년부터 재직한 이력을 보유하고 있다. 각자 대표이사들은 건축설계 및 도시계획 분야에서 오랜 실무 경험을 보유하고 있으며, ESG기반의 지속가능 건축과 스마트 기술 확산에 집중하고 있다.

■ 종속회사 및 주주현황

동사의 종속회사는 총 6곳으로 메타갤러리라루나, Heerim Engineering Consultancy Company, 스마트에이치, 미오, 에이치알스마트파킹, Heerim Engineering India Private Limited로 확인된다. 또한, 기존 종속회사였던 에이치알로지스틱스 디벨로프먼트는 당기 중 청산한 것으로 확인된다.

표 1. 종속회사 현황

회사명	주요 사업	매출액(천 원)	지배지분율	비고
메타갤러리라루나	상품 중개업	-	100%	
Heerim Engineering Consultancy Company	엔지니어링, 건축설계, 기술자문 서비스	11,980,541	100%	
스마트에이치	응용 소프트웨어 개발	-	100%	
에이치알스마트파킹	주차설비/승강기 제조	-	100%	
미오	인테리어 제품 판매	-	42%	지분율이 과반수 미만이나, 관련활동을 지시할 수 있는 힘을 보유함
Heerim Engineering India Private Limited	전문, 과학 및 기술서비스	-	100%	
에이치알로지스틱스 디벨로프먼트	물류 창고업	-	49%	당기 중 청산으로 종속기업 제외

출처: 동사 사업보고서(2024.12), NICE BizLINE, NICE평가정보 재구성

2025년 3월 17일 기준, 동사의 최대 주주는 정영균 대표이사로 2,488,943주(17.88%)를 보유하며 최대주주로 확인된다. 권기재 대표이사는 15,000주(0.11%)를 보유한 것으로 확인되며, 그 외에 자기 주식 1,297,955주(9.32%), 기타 소액 주주가 9,888,367주(71.03%)로 확인된다.

그림 2. 주주현황



출처: 동사 사업보고서(2024.12), NICE평가정보 재구성

■ 사업 분야 및 매출현황

동사의 주요 사업은 국내외 건축설계용역 및 감리, 임대사업이며, 주요 실적들은 주거시설 재건축, 공항, 해외 프로젝트, 경기장, 병원 등으로 확인된다.

재건축 부문에 있어 동사는 정비사업 시장에서 꾸준한 실적을 축적하며 경쟁력을 확보해왔다. 특히 최근에는 서울시 정비사업 추진 가속화에 따라 향후 재건축 예정단지 수주가 증가될 예정으로 파악되며, 현재 압구정 3구역, 대치은마APT, 옥수 한남하이츠, 디에이치아너힐스와 같은 서울 주요 재건축 단지 수주실적을 보유한 것으로 확인된다.

공항 부문에서 동사는 인천 국제공항을 비롯한 다수의 국내외 공항 설계 및 감리 실적을 보유하고 있으며, 세계 공항설계 실적 기준 세계 2위로 확인된다. 대표적으로 최근 적도기니 바타 국제공항 여객터미널 등의 실적이 확인된다. 또한, 중동 및 아프리카 지역을 중심으로 활발한 해외 수주 활동을 진행 중으로 대표적으로 2024년 6월 아프리카 르완다의 크리스털벤처스와 전략적 업무협약을 체결하였다. 추가적으로 원/달러 환율 상승으로 인해 외화 수주 프로젝트의 수익성이 증가하고 있어, 향후 외화매출 확대가 가능할 것으로 예상된다.

신사업 분야인 모듈러 건축 및 스마트 가구 사업 확대를 위해, 유창이앤씨와 협력하여 ‘mino 양양 모듈러 리조트 빌라’를 개발하였으며, 하와이 모듈러 주택 공급을 본격적으로 나서고 있으며, 향후 다양한 숙박·상업 시설로의 확장이 예상된다. 그 외에도 Wallbed Italia와 협업한 스마트 가구 브랜드 ‘mio’를 런칭하여 사업 다각화를 꾀하고 있는 것으로 확인된다. 추가적으로 하이엔드 주거시설 ‘위너청담’ 프로젝트에 디에이치알청담 법인을 통해 약 33% 수준의 지분투자 및 설계를 수행하여 사업의 다각화를 도모하고 있다.

따라서 동사는 설계 및 CM/감리 분야에서의 우수한 실적과 기술력을 바탕으로 재건축, 공항, 해외 프로젝트 중심의 안정적인 수주 기반을 갖추고 있으며, 아울러 모듈러 건축 및 스마트 가구 등의 신사업 추진, 고수익 프로젝트인 위너청담 투자 등 다양한 수익원 다변화를 실현하고 있어, 향후 성장성과 수익성 측면에서 긍정적인 평가가 가능하다.

표 2. 사업 분야

사업부문	유형	매출액(백만 원) 및 매출 비중(%)	
국내 도급공사	설계	108,628	45
	감리	85,985	36
	임대	848	0
해외 도급공사	설계	14,078	6
	감리	31,512	13

출처: 동사 사업보고서(2024.12), NICE평가정보 재구성

그림 3. 사업부문별 매출액 구조



출처: 동사 사업보고서(2024.12), NICE평가정보 재구성

II. 시장 동향

세계 도시화, 인프라 확대, 친환경 건축 수요 증가에 따라 지속적인 성장이 전망됨

세계 건설 시장은 도시화, 인프라 확대, 친환경 건축 수요 증가 등에 힘입어 지속적인 성장이 예상된다. 특히, 중동 및 아시아 지역의 대형 인프라 프로젝트가 성장을 견인할 것으로 전망된다.

■ 세계 건설 산업 및 건축 서비스업

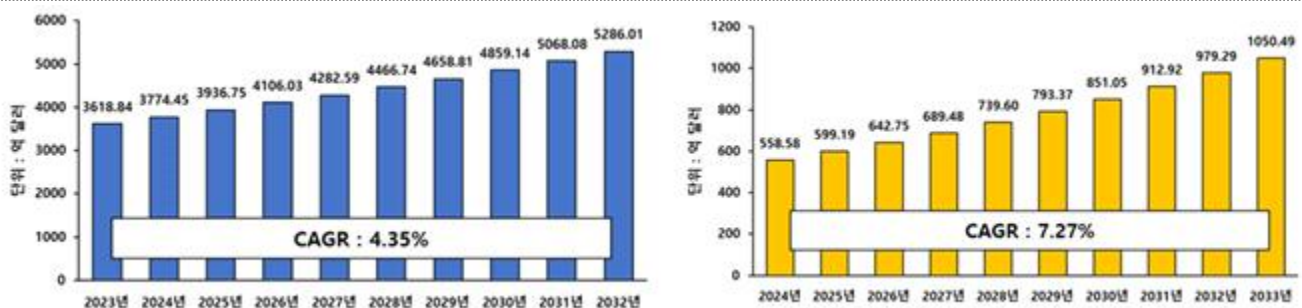
건설 산업은 국가 인프라 구축, 주택 및 상업 시설 공급, 산업단지 조성 등을 포함하는 기간산업으로, 국가 경제 성장과 밀접한 연관을 갖는다. 최근에는 스마트시티, 탄소중립 건축, 재생 건축 등 지속 가능성과 기술 융합을 중심으로 산업의 외연이 확장되고 있다. 건축설계 및 관련 서비스업은 건축 설계, 건설 공정, 건축 법규 및 건설 자재 등에 관한 지식을 이용하여 각종 건물 또는 구축물의 기획 및 설계를 수행하는 산업 활동이다. 건축설계, 감리, CM(건설사업관리), 도시계획, 인테리어 설계 등 다양한 전문영역을 포함하며, 고부가가치 지식 산업으로 분류된다. 해당 산업은 건설 산업 전체 중 기술집약적 영역을 담당하며, 시장 전체의 질적 수준을 결정짓는 핵심 분야로 확인된다.

■ 세계 건설 시장, 건축 서비스업 규모 및 전망

Business research insights(2024) 보고서에 따르면, 세계 건설 시장 규모는 2023년에 약 3,618억 달러로 평가되었으며 2032년까지 약 5,286억 달러에 달할 것으로 예상되며, 연평균 약 4.3%로 성장할 것으로 전망된다. Global growth insights(2024) 보고서에 따르면, 건축 서비스 시장은 2024년 약 558억 달러에서 연평균 7.27%로 성장하여 2033년 약 1,050억 달러 규모로 성장할 것으로 전망된다. 상기 시장들 모두 BIM 및 친환경 건축과 같은 기술 발전을 기반으로 스마트시티, 지속가능한 인프라 개발 및 녹색 건축 동향 등이 성장을 견인할 것으로 전망된다.

AURI의 건축 서비스 산업 동향과 이슈(2023) 보고서에 따르면, 2021년 기준 국내 건축 서비스 산업의 시장 규모는 약 8.5조 원으로 추정되며, 연평균 4~6%의 안정적인 성장세를 이어오고 있다. 최근 ESG, 스마트시티, 모듈러 건축 수요 확산 등으로 인해 고도화된 설계 및 전문 엔지니어링 수요가 증가하고 있으며, 이에 따라 2025년까지 약 10조 원 규모로 성장할 것으로 전망된다. 또한, 글로벌 시장에서도 도시화, 인프라 투자 확대, 친환경 건축 수요 증가에 따라 건축 서비스 수요는 지속적으로 증가하고 있으며, 특히 아시아·중동 지역은 건축설계 및 CM 수요의 중심지로 부상하고 있다. 이에 따라 국내 기업들의 해외 수주 경쟁력 확보 및 글로벌 네트워크 확대가 중요해지고 있다.

그림 4. 세계 건설 시장(단위: 억 달러)(좌) 및 세계 건축 서비스 시장(단위: 억 달러)(우)



출처: Business Research Insights(2025)(좌), Global Growth insights(2024)(우), NICE평가정보 재구성

주요기관별 시장전망

2025년 세계 건설 시장은 전년 대비 6% 성장한 약 14.6조 달러에 이를 것으로 예상된다. 특히 중동 지역은 전년 대비 11.7% 증가한 6,698억 달러, 아시아 지역은 8.1% 증가한 6.9조 달러로 전망된다. 다만, 환율 급등, 국내 정치 불안 등과 같은 리스크가 확대될 가능성 존재한다.

- IHS Markit(2024)

국내의 경우, 2025년에 국내외 경제환경과 건설, 부동산 시장 및 사업환경을 고려 시, 크게 호전되기를 기대하기 힘든 상황이며 SOC 예산도 2024년 대비 3.6% 감소한 25.5조 원으로 책정되어 공공건설시장은 더욱 위축될 것으로 예측된다. 따라서 당분간 건설시장의 물량 부족 현상도 계속될 것으로 전망된다.

- 한국건설산업연구원(2025)

세계 건축 서비스 시장은 2024년 약 559.26억 달러에서 연평균 약 7.39% 증가하여 2032년 989.18억 달러 규모로 성장할 것으로 전망된다.

- Business Research Insights(2024)

세계 건축 서비스 시장은 2023년 3,951.7억 달러에서 연평균 약 9.8% 증가하여 2032년 9,166.5억 달러 규모로 성장할 것으로 전망된다.

- SkyQuest Technology Consulting(2025)

■ 경쟁업체 현황

영국의 건축 전문 매체인 '빌딩 디자인(Building Design)'이 매년 발표하는 '월드 아키텍처 100(World Architecture 100)'의 2024년 자료에 따르면, Gensler(미국), Arcadis(네덜란드), HDR(미국), Sweco(스웨덴), Nikken Sekkei(일본)가 글로벌 TOP 5로 확인된다.

국내의 경우, AURI의 건축 서비스 산업 동향과 이슈(2023) 보고서에 따르면, 건축 서비스 시장은 대형 건축사무소와 중소 전문설계사무소가 혼재하는 구조이며, 상위 5개 사무소가 전체 시장의 40% 이상을 점유하고 있다. 따라서 국내외 주요 경쟁 기업은 아래와 같다.

표 3. 국내외 경쟁업체 현황

구분	품목	경쟁업체
건축서비스	공공, 민간 주거 및 상업시설 등	(해외) Gensler(미국), Arcadis(네덜란드), HDR(미국), Sweco(스웨덴), Nikken Sekkei(일본) 등
		(국내) 삼우, 해안, 건원, 정림, 간삼 등

출처: World Architecture 100(2024), AURI(2023), NICE평가정보 재구성

III. 기술분석

자체 건축 서비스(DCM)기반 자체 기술력 보유 및 신사업 확장

동사는 종합 건축 서비스 기업으로 VR/AR, 친환경 건축디자인 등 기술을 보유하였으며 모듈러 주택/가구, 하이엔드 주거시설 등을 포함하여 수익 향상을 위해 사업 영역을 확장하였다. 국내외 지점과 지사를 포함하여 약 1,300여 명의 전문인력을 보유하고 있으며 품질관련 ISO9001, ISO14001, ISO45001 인증을 확보한 것으로 파악된다.

■ 주요 사업

동사는 건축설계 및 건설사업관리(CM)를 중심으로 재건축, 공항, 스포츠시설, 병원 등 특수 건축에 특화된 종합 건축 서비스 기업이다. 약 1,300명 이상의 건축 전문인력을 보유하고 있으며, BIM, 스마트 건축, 친환경 설계 등 기술 역량이 뛰어나다. 자체 모듈러 브랜드 'mino', 스마트 가구 'mio' 등 고부가가치 신사업을 통해 차별화된 기술 포트폴리오를 구축하였다. 그 외에도 CM 능력평가 1위, 다수의 국내외 수상 이력, 등록 특허 34건 등의 실적을 바탕으로 기술 진입장벽을 확보하고 있다.

표 4. 동사 사업군

구분	내용	
국내외 건축설계, CM	설계부문	국내외 재건축·공항·스포츠시설, 병원 및 상업시설 등
	CM 부문	국내외 프로젝트별 감리·사업관리
	신사업	mino(모듈러 주택), mio(스마트 가구), 하이엔드 주거시설

출처: 동사 사업보고서(2024.12), NICE평가정보 재구성

■ VR/AR 기반 설계·검토 기술

동사는 설계 초기 단계에서부터 VR 및 AR을 활용한 3D 시뮬레이션을 통해 공간 구성, 마감재 선정, 동선 시뮬레이션 등의 검토를 실시간으로 수행하고 있다. 이를 통해 발주처와의 원활한 소통은 물론, 시공 전 사전 검토를 통해 설계 오류를 최소화하고 공정 리스크를 사전에 제거할 수 있는 디지털 설계 환경을 구축하였다.

■ 친환경 디자인 기술

동사는 DCM 서비스 전 과정에서 ESG 요소를 통합한 친환경 설계기술을 적용하고 있다. 탄소흡수 외장재, 고단열 자재, BIPV 태양광 패널, 무관수 옥상녹화 시스템 등은 에너지 효율성과 환경성 모두를 고려한 설계로, 건축물의 에너지 자립률을 높인다. 또한 LEED, G-SEED 등의 친환경 인증 기준에 부합하는 설계 가이드를 내재화하여, 글로벌 시장에서도 통용 가능한 수준의 지속가능한 설계 역량을 확보하고 있다.

■ BIM 기반 통합 설계 및 시공관리 기술

동사는 전사적으로 BIM을 설계·시공·유지관리 전 단계에 적용하고 있다. 동사는 이를 통해 공기 단축, 원가 절감, 설계 품질 재고를 위한 건축주-시공사-설계사 간 협업도구로 DCM 역량을 고도화하고 있다.

■ Computer 기반 시뮬레이션 및 자동화 기술

동사는 computational 디자인, 자동화 스크립트 등을 활용해 복잡한 형태 생성, 설계 반복 작업 최적화, 구

희림(037440)

조·일조·에너지 시뮬레이션 등의 기술을 구현하고 있다. 특히 고층건물의 일사량 분석, 병원/공항의 유동인구 시뮬레이션 등 정량적 분석을 통해 데이터 기반 설계 결정을 지원한다.

■ 다수 인증을 통한 국내 건축 서비스 시장 선도

동사는 국내 건축 서비스 산업을 대표하는 선도 기업으로서, 설계·감리·CM(건설사업관리) 전 과정에서 고도의 기술력과 품질경쟁력을 바탕으로 업계를 주도하고 있다. 동사는 ISO 9001(품질경영), ISO 14001(환경경영) 등 국제표준 인증을 조기에 도입하여 품질관리 체계를 내재화하였으며, 한국건설관리협회 CM능력평가 1위를 여러 차례(2019, 2020, 2022, 2023) 기록하는 등 기술신뢰도를 공인받고 있다. 또한 관련하여 총 34건의 등록특허 보유, 1,300명 이상의 전문 인력, 18개국 이상 프로젝트 수행 경험 등을 보유하고 있는 것으로 확인된다.

표 5. 기술 및 품질 관련 인증 현황

구분	인증명 및 수상내용	발급기관/주최	연도
품질경영시스템	ISO 9001	국제표준화기구(ISO)	1997
환경경영시스템	ISO 14001		2004
산업안전보건경영시스템	ISO 45001		2024
설계·CM 경쟁력	CM 능력평가 1위 선정	한국건설관리협회	2019,2020, 2022,2023
수출 관련	천만 불/이천만 불 수출의 탑 수상	산업통상자원부	2012,2021
기술경쟁력	World Architecture 100 TOP 100이내, 월드클래스300 기업 선정	Building Design (영국)	2013,2024, 2025

출처: 동사 사업보고서(2024.12), 회사소개서(2025), NICE평가정보 재구성

■ 연구개발 활동

1996년 기업부설 연구소를 설립하고, 건축설계의 기술적 고도화 및 미래 지향적 공간 창출을 위한 지속적인 연구개발 활동을 수행해왔다. 초기에는 설계 품질 향상 및 업무 표준화를 위한 기반 기술 확보에 집중하였으며, 이후 정보기술, 친환경, 디지털 기반 설계기술 등 다양한 분야로 연구 범위를 확대하였다. 또한 최근에는 VR/AR 기반 공간 검토 기술, 디지털 설계 자동화, 에너지 해석 및 시뮬레이션 기술 등의 고도화를 통해 스마트 건축 환경 조성에 기여하고 있다.

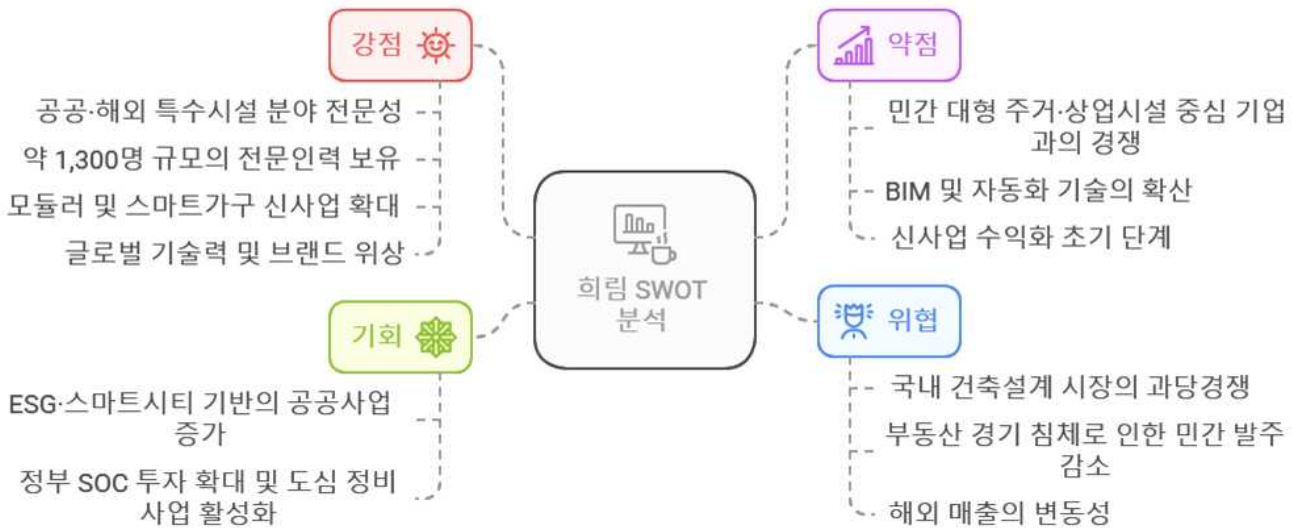
동사는 앞으로도 공간 설계와 도시환경 개선을 위한 데이터 기반 설계, 디지털 트윈, 스마트시티 설계 역량 강화 등 미래형 기술 연구개발에 역량을 집중할 계획이다. 매출액 대비 연구개발 투자 비율은 2024년 기준 42억 원으로, 약 1.8%로 확인된다.

■ 기술 진입장벽

기술적 권리성과 법적 안정성을 위해 확보한 지식재산권은 작성일 기준 국내 특허 및 실용신안 등록 34건, 디자인 등록 21건 및 상표 등록 40건으로 확인된다. 동사의 등록 특허들 대부분은 건축설계·시공 전 과정에서 효율성과 전문성을 높이기 위한 공법, 자재시스템, 정보처리 기술로 대부분 실제 프로젝트에 적용 가능한 형태로 등록되어 있어 단순한 보호 목적을 넘는 실용성을 갖추고 있으며, 타사의 진입을 구조적으로 어렵게 만드는 요소로 작용한다. 더불어 자체 브랜드와 연계된 모듈러 설계, 스마트 공간 시스템 등은 특허권과 연동되어 기술-사업 결합 구조를 강화하고 있으므로, 높은 기술 진입장벽을 확보하고 있는 것으로 확인된다.

SWOT 분석

희림SWOT 분석



1. 강점 (Strengths)

- 공항, 병원, 스포츠시설 등 특수 건축물에 특화된 설계 및 CM 역량을 보유하고 있으며, 인천공항, 사우디공항, 카타르 월드컵 경기장 등 국내외 대표 프로젝트 다수 수행실적 보유함
- 건축·CM·디자인 등 전 분야에 걸친 기술인력을 다수 확보하고 있으며, 다학제적 조직구성이 되어 있음
- 자체 브랜드(mino, mio)를 통해 설계기술 기반의 고부가가치 사업모델을 개발하고 있음
- World Architecture 100에서 글로벌 7위 기록, iF 디자인 어워드 등 다수 보유

2. 약점 (Weaknesses)

- 삼성물산 계열의 삼우건축 등과 비교 시 민간 디벨로퍼 프로젝트에서 점유율이 상대적으로 낮음
- 설계 자동화가 진입장벽을 낮추는 요인으로 작용할 수 있으며, 중소형 기술기업과의 경쟁 필요
- 모듈러, 스마트 가구 등은 기술경쟁력은 확보했으나 본격적 수익 기여까지는 시간이 소요됨

3. 기회 (Opportunities)

- 친환경 건축, 디지털 트윈, 탄소중립 기반의 설계 수요 증가에 따라 BIM, VR/AR 기반의 고급 설계 수요가 확대되고 있음
- 국내 도시재생, 공공SOC 확대로 설계 및 감리 수요 안정적 유지

4. 위협 (Threats)

- 해안, 정립, 간삼 등과의 경쟁 심화 및 설계 단가 하락으로 수익성 저하 우려 존재
- 국내외 동시적인 금리 인상과 경기 둔화로 민간 프로젝트 연기·축소 가능성 존재
- 중동 및 아프리카 등 주요 해외시장에서는 정치·외교 이슈에 따라 수주 리스크가 존재함

IV. 재무분석

2024년 매출, 영업이익 및 당기순이익 소폭 증가

동사는 2024년까지 매출 성장세를 유지 중, 국내시장의 포화와 전 세계적인 경제위기로 인해 크게 위축되어있는 시장 상황에도 불구하고 해외 시장 진출을 통한 수주 확보를 통해 전기 대비 증가하였다.

■ 2024년까지 양호한 매출 성장세 추이

동사는 국내외에서 초고층, 주거, 상업, 업무, 병원, 공항 등의 건축설계 및 CM 프로젝트를 수행하고 있으며 다양한 비즈니스 포트폴리오 구축과 신사업 다변화를 통한 사업 확대의 기회를 넓히고 있다. 2024년 국내시장의 포화와 전 세계적인 경제위기로 인해 크게 위축되어있는 시장 상황에도 불구하고 해외 시장 진출을 통한 수주 확보를 통해 전기 대비 증가하였다.

2021년 2,121억 원의 매출액을 시현한 이후, 2022년 매출액증가율 4.2%, 2023년 매출액증가율 3.4%를 나타내며 매출실적이 지속적으로 증가하였다. 2023년에는 전년 대비 16.3% 증가한 국내 도급공사 부문에서의 매출 증대 등으로 2,287억 원의 매출을 기록하였다. 한편, 2024년 말 기준 국내 설계 부문에서의 매출은 소폭 감소하였으나 해외 감리 부문 매출이 큰 폭으로 증가함에 따라 2,410억 원의 매출을 시현하였다.

■ 2024년 영업이익 및 순이익 대폭 증가

2023년에는 전년 대비 매출액이 증가하였으나 매출채권의 대손상각비 증가로 인한 판관비 부담으로 영업이익이 74억 원으로 축소되었다. 한편, 전년도 대비 유효세율이 26.51%에서 11.96%로 하락함에 따라 법인세 비용 부담이 줄어 순이익은 영업이익에 비해 소폭 감소하여 64억 원을 시현하였다.

2024년에는 사우디 특수에 따른 해외매출 증가 및 이익구조 개선, 업무효율을 통한 원가구조 개선 및 채권 대손 감소 등의 사유로 전년 대비 매출이 증가하고 판관비 부담이 축소되어 영업이익은 153억 원, 당기순이익은 134억 원으로 대폭 증가하며 흑자 기조를 이어가고 있다.

그림 7. 동사 손익계산서 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



자료: 동사 사업보고서(2024.12.), NICE평가정보(주) 재가공

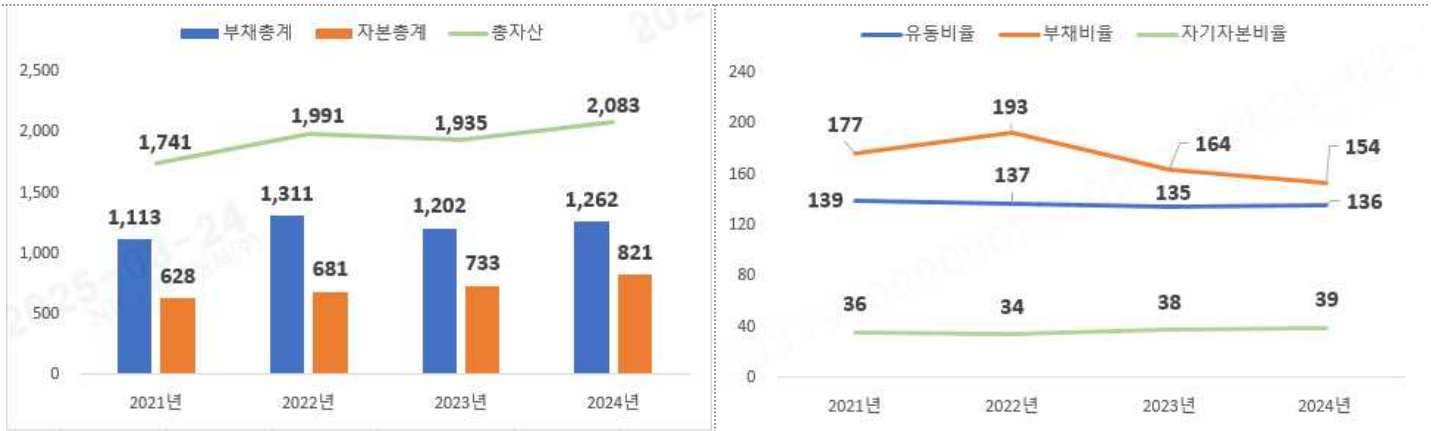
■ 유동비율과 부채비율 모두 양호 추세

2023년 결산기준 현금 및 현금성자산, 단기기타채권 등 유동자산이 감소하고 단기 차입금 및 단기기타채무 등 유동부채도 축소되었다. 이에 따라 유동비율은 전기 136.6%에서 당기 135.2%로 하락하였다. 당기순이익 흑자 기조로 자본총계는 꾸준히 증가하며 733억 원을 기록하였고, 부채비율은 전기 192.5%에서 164.0%로 축소되면서 양호한 수준의 재무안정성을 견지하고 있다.

한편, 2024년 말 기준 현금 및 현금성자산, 매출채권 등 유동자산이 증가하였으나 단기기타채무, 당기법인세 부채, 기타유동부채 등 유동부채도 확대되어 유동비율이 전년과 유사한 수준인 135.8%를 기록하였다. 부채비율 또한 전기 164.0%에서 153.6%로 축소, 전기 대비 재무건전성이 개선되었다고 판단된다.

그림 8. 동사 재무상태표 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



자료: 동사 사업보고서(2024.12.), NICE평가정보(주) 재가공

표 7. 동사 요약 재무제표

(단위: 억 원, K-IFRS 연결 기준)

항목	2021년	2022년	2023년	2024년
매출액	2,121	2,211	2,287	2,410
매출액증가율(%)	4.0	4.2	3.4	5.4
영업이익	83	101	74	153
영업이익률(%)	3.9	4.6	3.2	6.3
순이익	62	71	64	134
순이익률(%)	2.9	3.2	2.8	5.6
부채총계	1,113	1,311	1,202	1,262
자본총계	628	681	733	821
총자산	1,741	1,991	1,935	2,083
유동비율(%)	139.4	136.6	135.2	135.8
부채비율(%)	177.1	192.5	164.0	153.6
자기자본비율(%)	36.1	34.2	37.9	39.4
영업현금흐름	108	232	127	250
투자현금흐름	-16	-33	-90	-31
재무현금흐름	-98	-130	-132	-65
기말 현금	369	435	340	501

자료: 동사 사업보고서(2024.12.), NICE평가정보(주) 재가공

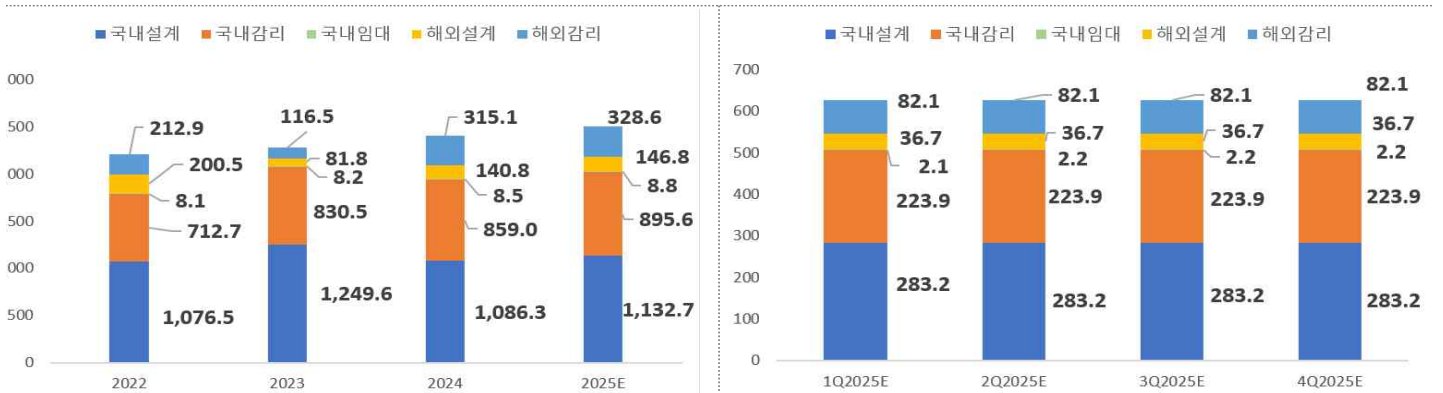
■ 동사 실적 전망

전 세계적으로 도시 개발과 인프라 확충이 지속되면서, 건축설계 및 건설사업관리(CM) 분야의 수요가 증가하고 있다. 특히 중동 및 동남아시아를 중심으로 한 신도시 개발 및 대규모 인프라 프로젝트가 확대되면서, 글로벌 설계 감리 전문 기업에 대한 수요도 함께 커지는 추세이다. 이에 따라 동사는 해외 대형 프로젝트 수주를 지속적으로 확대하는 등 포트폴리오를 강화하고 있다. 안정적인 수주 잔고를 바탕으로 향후 매출과 영업이익의 지속적인 성장이 기대되며, 친환경 통합설계 역량도 강화되고 있어, 중장기적으로도 긍정적인 실적 흐름이 예상된다.

동사는 2022년 국내설계 부문 매출 확대 등으로 4.0%의 매출액 증가율을 기록하며 전년 대비 매출 성장을 보였고, 2023년에도 전년 동기 대비 3.4%의 매출액 증가율을 기록하며 양호한 외형 성장을 이룬 것으로 분석된다. 2024년에는 해외 감리 부문의 성장에 힘입어 2,409억 원의 매출을 시현하였고 전년 동기 대비 5.4%의 증가율을 기록하였다. 2025년 전체 매출은 지속적인 매출 성장세를 이어가며 4% 이상의 증가율을 기록할 것으로 전망된다.

그림 9. 동사 사업부문별 실적 및 전망

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



자료: 동사 사업보고서(2024.12.), NICE평가정보(주) 재가공

표 8. 동사의 사업부문별 연간 실적 및 분기별 전망

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)

항목	2022	2023	2024	2025E	1Q2025E	2Q2025E	3Q2025E	4Q2025E
매출액	2,210.7	2,286.5	2,409.6	2,512.5	628.1	628.1	628.1	628.1
국내 설계	1,076.5	1,249.6	1,086.3	1,132.7	283.2	283.2	283.2	283.2
국내 감리	712.7	830.5	859.0	895.6	223.9	223.9	223.9	223.9
국내 임대	8.1	8.2	8.5	8.8	2.2	2.2	2.2	2.2
해외 설계	200.5	81.8	140.8	146.8	36.7	36.7	36.7	36.7
해외 감리	212.9	116.5	315.1	328.6	82.1	82.1	82.1	82.1

자료: 동사 사업보고서(2024.12.), NICE평가정보(주) 재가공

V. 주요 변동사항 및 향후 전망

사업 다변화를 위한 포트폴리오 재구축

동사는 설계 및 CM 기반 종합 건축 서비스 역량을 바탕으로, 고부가가치 신사업 확장을 진행 중이다. 이를 통해 중장기적으로 안정성과 성장성을 동시에 확보할 수 있는 기업으로 자리매김할 전망이다.

■ 기존사업(설계 및 CM 부문)

동사는 건축설계 및 건설사업관리(CM)를 주축으로 하는 기존사업 부문에서 안정적인 실적을 이어가고 있다. 국내 유일의 상장 건축설계사로서 병원, 공항, 스포츠시설 등 고난이도 특수건축물에 대한 높은 기술력과 수행 경험을 바탕으로 차별화된 경쟁력을 보유하고 있다. 인천국제공항 전 단계 설계 및 감리 등 국내외 주요 인프라 프로젝트 수행이 이를 입증한다.

2024년에도 다수의 프로젝트 수주를 통해 안정적인 내수 기반을 유지하고 있으며, 해외에서는 중동 및 아프리카 수주 성과가 기대되고 있다. 또한 BIM 기반의 통합설계 역량과 시공관리 품질 강화를 통해 CM능력평가 1위, 세계건축사사무소 7위를 기록하는 등 기술 신뢰도를 더욱 강화하였다.

■ 신사업 부문

동사는 2024년을 기점으로 신사업 부문을 본격화하며, 사업 포트폴리오의 다변화 및 고부가가치화를 추진하고 있다. 대표적으로는 자체 개발한 모듈러 건축 브랜드 'mino'와 스마트 가구 브랜드 'mio'가 있으며, 이를 통해 단순 건축설계를 넘어 제품화 가능한 사업 모델로 확장 중이다.

mio는 트랜스포밍 가구 기술을 적용해 공간 효율성과 사용자 맞춤 기능을 극대화한 시스템 가구로 Wallbed Italia와의 기술 제휴를 통해 고급화 전략도 병행하고 있다. 이를 통해 중장기적으로는 설계 기반 수익 구조에서 벗어나 제조와 브랜드 자산 중심의 사업 모델로의 전환이 가능할 것으로 평가된다.

또한, 워너청담의 경우 설계 용역을 넘어 시행, 설계, 시공 관리까지 통합 수행하는 복합개발 프로젝트로 동사는 해당 사업을 통해 고정 수익 외 분양 수익 등 자산가치를 확보하고자 하며 이는 수익구조 고도화 등에 긍정적으로 작용될 전망이다. 다만, 고가 주거 시장의 경기 민감성, 분양률 변동 등은 중단기 리스크로 작용할 수 있다.

최근 뉴스와 향후 전망

프롬프트: 동사의 최근 뉴스와 향후 전망에 대해 알려주세요

생성형 AI 답변:

희림종합건축사사무소는 최근 다양한 분야에서 주목할 만한 성과를 거두며 향후 전망에 긍정적인 신호를 보내고 있습니다. 최근 주요 뉴스로는 2025년 1월, 희림은 강원도 양양군에 국내 최초의 리조트형 모듈러 빌라인 'MINO 양양 모듈러 리조트 빌라'를 준공하였습니다. 이 프로젝트는 모듈러 건축 브랜드의 첫 적용 사례로, 향후 하와이 등 해외 모듈러 아파트 사업까지 진출할 계획을 밝혔습니다.

또한, 희림은 국내외 다양한 공항 관련 프로젝트 수주를 통해 성장 동력을 확보하고 있습니다. 특히 해외 공항 프로젝트에서는 비교적 높은 마진을 기대할 수 있으며, 다양한 공항 발주가 예정되어 있어 향후 실적 개선에 대한 기대감이 높아지고 있습니다.

희림(037440)

2023년, 희림은 대한무역투자진흥공사 주관의 '세계일류상품' 공모에서 '공항 건축 설계'로 선정되었습니다. 이는 해당 분야에서 최초의 사례로, 희림의 글로벌 경쟁력을 인정받은 결과입니다. 희림은 기존의 건축 설계 및 CM 역량을 바탕으로 국내외 대형 프로젝트 수주를 지속적으로 확대하고 있습니다. 특히 공항, 병원, 스포츠시설 등 특수 건축물 분야에서의 전문성을 바탕으로 해외 시장에서도 경쟁력을 강화하고 있습니다. 또한, 모듈러 건축과 스마트 가구 등 신사업 분야에서도 성과를 내고 있으며, 이를 통해 사업 포트폴리오를 다각화하고 있습니다. 이러한 노력은 향후 실적 개선과 기업 가치 상승에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상됩니다.

다만, 국내 건축설계 시장의 경쟁 심화와 부동산 경기 변동 등 외부 요인에 대한 모니터링이 필요합니다. 희림은 이러한 도전 요인에 대응하기 위해 기술 혁신과 글로벌 시장 진출을 지속적으로 추진할 것으로 보입니다.

* 출처: Chat GPT

희림건축사사무소는 50년 이상의 역사를 가진 건축설계 서비스 업체로 최근 모듈러 건축 및 하이엔드 주거시설에 대한 투자 등 신규 사업을 확장하고 있습니다. 관련하여 모듈러 건축 분야에 진출하여 건축 시간 단축 및 비용 절감을 포함하는 효율적인 건축 솔루션을 제공하고 있습니다. 또한 워너청담의 지분투자를 통해 고소득층을 겨냥하고 있으며 향후 수익성 있는 프로젝트로 기대됩니다. 또한 2024년 세계 건축 100대 기업 중 TOP10 안에 선정되어, 글로벌 경쟁력을 보여주는 지표를 확보한 것으로 확인됩니다.

희림은 VR/AR 기술을 활용한 설계 및 시뮬레이션을 통해 고객의 요구를 보다 정확하게 반영이 가능한 서비스를 제공할 계획이며 아프리카, 중동 등 해외시장에서도 활동을 확대할 계획으로 확인됩니다. 특히 지속 가능한 건축 솔루션에 대한 수요가 증가함에 따라 성장이 기대됩니다.

* 출처: 워튼

증권사 투자 의견 예시(하단)

작성 기관	투자 의견	목표주가	작성일
-	-	-	-
최근 6개월 내 발간보고서 없음			

희림(037440)

시장정보(주가 및 거래량)

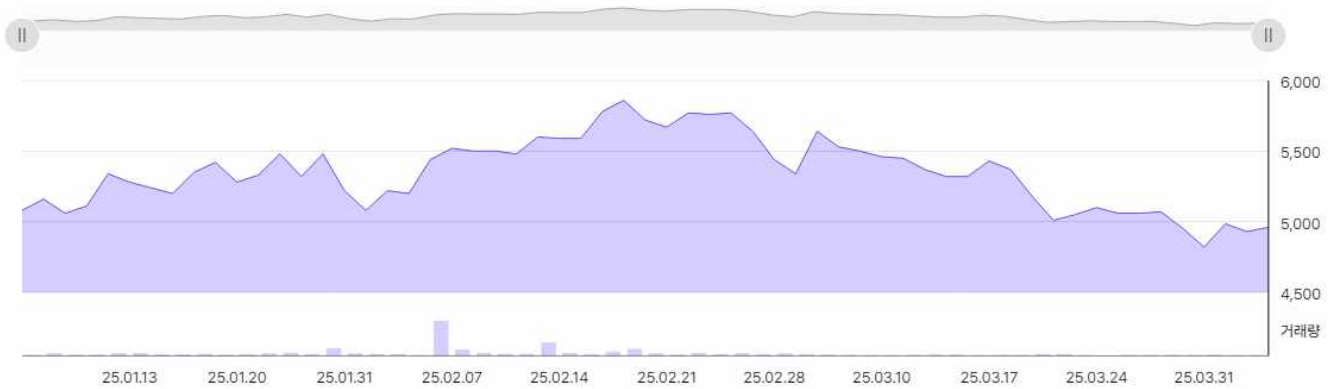
037440 코스닥

기준 : 2025.04.03 | 단위 : 원, 주, %

4,960 ▲30 +0.60%

전일	4,930	고가	4,980	거래량	55,867 주
시가	4,885	저가	4,825	거래대금	275 백만원

1주일 3개월 6개월 1년 3년 5년



자료: NICE BizLINE(2025.04.03.)

최근 3개월간 한국거래소 시장경보제도 지정 여부

시장경보제도란?

한국거래소 시장감시위원회는 투기적이거나 불공정거래 개연성이 있는 종목 또는 주가가 비정상적으로 급등한 종목에 대해 투자자주의 환기 등을 통해 불공정거래를 사전에 예방하기 위한 제도를 시행하고 있습니다.

시장경보제도는 「투자주의 종목 투자 경고 종목 투자위험 종목」의 단계를 거쳐 이루어지게 됩니다.

※관련 근거: 시장감시 규정 제5조의2, 제5조의3 및 시장감시 규정 시행세칙 제3조~제3조의7

기업명	투자주의 종목	투자 경고 종목	투자위험 종목
(주)희림종합건축사사무소	X	X	X