

기술분석보고서 건설

진흥기업(002780)



작성기관 NICE평가정보(주) 작성자 김혜란 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

진흥기업(002780)

2년 연속 수주 1조 목표, 매출 및 수익성 반등에 성공한 종합건설업체

기업정보(2025.11.06 기준)

대표자	김태균
설립일자	1959.09.03
상장일자	1977.06.25
기업규모	대기업
업종분류	건설
주요제품	아파트공사, 토목공사, 건축공사, 국내도급공사

시세정보(2025.11.06 기준)

현재가(원)	651
액면가(원)	500
시가총액(억 원)	947
발행주식수	145,471,745
52주 최고가(원)	927
52주 최저가(원)	645
외국인지분율(%)	0.54
주요주주	효성중공업(주)

■ 종합건설 역량을 기반으로 한 성장 기반 확보

진흥기업(주)(이하 동사)은 토목 및 건축공사, 주택건설·판매 등을 주요 사업으로 영위하는 종합건설업체로, 재개발·재건축, 상업시설, 토목, 환경, SOC 등 다양한 건설사업 분야에 참여하고 있다. 오랜 업력을 통해 축적된 시공 경험을 바탕으로 재개발·재건축과 상업시설, 사회간접자본(SOC) 등 다양한 분야에서 안정적인 실적을 이어가고 있다. 특히 최근 2년 연속 1조 원 이상의 신규 수주를 목표로 하여 안정적인 외형 성장을 지속하고 있으며, 효성그룹 내 수주 협력 시너지와 플랜트 기술력 입증을 통해 그룹 내 핵심 건설 계열사로서의 입지를 공고히 하고 있다.

■ 기술형 입찰 확대를 통한 수주 경쟁력 강화

2024년 약 1조 1,500억 원 규모의 신규 수주를 확보하며 워크아웃 종료 이후 최대 실적을 기록하였다. 공공부문에서는 약 6,000억 원 규모의 물량을 확보하며 최근 5년간 최고 수준의 성과를 달성하였고, 민간부문에서도 5,500억 원대의 정비사업 및 기성불(공사 진행률에 따라 분할 지급되는 공사대금) 공사 중심의 안정적인 매출 기반을 유지하고 있다. 종합심사낙찰제 중심에서 벗어나 기술제안형 입찰과 기술형 프로젝트 수주를 확대하며 수익성과 시공 품질을 동시에 강화하고 있다. 이와 함께 정비사업 기반을 선제적으로 확보하고 수도권 중심의 수주 포트폴리오를 확장하고 있으며, 민간 NPL·신탁사업 등 다양한 발주채널을 활용해 사업 영역을 다변화하고 있다.

■ 공공·민간 복합사업을 통한 포트폴리오 다각화

공공부문에서는 설계·시공 일괄입찰 및 기술제안형 발주 등 고부가가치 프로젝트 참여를 통해 기술 경쟁력을 강화하고 있으며, 민간부문에서는 해링턴 플레이스 브랜드를 앞세워 분양 경쟁력과 브랜드 인지도를 높이고 있다. 정비사업에서는 ‘선제적 조합 점검 확보’ 전략과 조합관리 인력 확충을 통해 사업 초기 안정성을 높였으며, 공공·민간 부문 간 시너지 창출을 통한 수주 확대 및 기술력 기반의 성장 구조를 구축하고 있다.

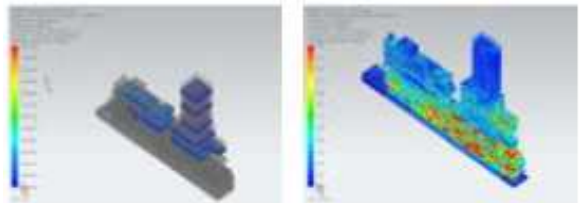
요약 투자지표 (K-IFRS 개별 기준)

	매출액 (억 원)	증감 (%)	영업이익 (억 원)	이익률 (%)	순이익 (억 원)	이익률 (%)	ROE (%)	ROA (%)	부채비율 (%)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)
2022	6,289	41.6	507	8.1	496	7.9	25.05	12.61	101.0	338	1,533	3.77	0.83
2023	7,594	20.7	517	6.8	453	6.0	18.40	8.83	114.4	309	1,828	3.73	0.63
2024	7,262	-4.4	-47	-0.7	22	0.3	0.81	0.39	102.6	15	1,830	53.50	0.43

기업경쟁력

지속적인 수주 성장 및 사업 확장 역량 확보	- 최근 2년간 연속적인 수주 실적을 이어가며 외형 성장세를 유지함 - 정비사업 부문에서 '선제적 조합 점검 확보' 전략 실행 및 조합관리 인력 확충을 통해 사업 진 입장벽을 낮춤 - 민간사업에서 NPL·신탁사업 혼합수주를 통한 사업 다각화 추진 및 기성불 90~100% 프로젝트 수주로 리스크를 분산함
공공·민간 부문 균형을 통한 안정적 수익 구조	- 공공부문에서는 기술형 입찰(CMR, 기술제안형 등)을 통한 고부가가치 프로젝트 수행 역량을 강화함 - 민간부문에서는 수도권 중심의 정비사업 확대와 안정적 기성불 구조를 유지함 - 공공·민간 부문 간 수주 포트폴리오를 균형 있게 운영하여 경기 변동 리스크를 완화함
그룹 시너지 및 기술 경쟁력 강화	- 그룹 계열사 간 시너지를 바탕으로 신규 프로젝트 참여 기회를 확보하고 사업 확장성을 강화함 - 모회사 효성중공업의 수출용 차단기 공장 수주 등 해외 플랜트 프로젝트를 수행하며 글로벌 사업 경험을 확대함

핵심 기술 및 적용제품

제로에너지 건축물	건축물 에너지효율등급을 1++이상으로 적용하고 에너지자립률을 20% 이상으로 높이는 등 에너지 효율을 극대화하는 설계 및 시공을 적용함	내진설계 관련 기술 지하철 소음 시뮬레이션(좌)과 진동 시뮬레이션(우) 
내풍·내진설계	풍동실험을 통한 내풍 설계를 반영하고, 성능 설계를 실시한 내진 설계를 반영하여 안전한 건축물을 시공함	

시장경쟁력

풍부한 정비사업 실적	전국 각지의 가로주택정비사업과 재개발정비사업, 도시환경정비사업, 주택재건축정비사업 등의 인허가증 및 준공 허가를 받았으며 다년간 축적된 노하우를 보유하고 있음
우수한 브랜드 파워	청량리 효성 해링턴 플레이스, 대구 범어 효성해링턴 플레이스 등의 청약 경쟁률이 각각 100:1, 1100:1을 돌파하는 등 압도적인 경쟁력을 자랑한 바 있고 7년 연속 대한민국 소비자 대상을 수상하는 등 브랜드 관련 수상 실적을 보유함

ESG(Environmental, Social and Governance) 활동 현황

E 환경경영	◎ 공사장 출입구에는 토사 유출을 예방하기 위한 전담 인력을 상시 배치 ◎ 비산먼지 발생 공정에서는 살수 작업을 병행하여 현장 내 먼지 확산을 최소화 ◎ 현장에서 발생하는 토사나 오염물질은 폐수처리시설을 통해 정화 처리하는 등 환경관리 활동을 시행 중 ◎ 국제 표준(ISO 14001) 기반의 환경경영시스템 도입
S 사회책임경영	◎ '중대재해 제로(ZERO)'를 목표로 매월 안전보건경영활동회의를 진행 ◎ 국토교통부 건설사업자간 상호협력평가 4년 연속 최우수 지정
G 기업지배구조	◎ 이사회 총 5명(사내이사 3명, 사외이사 1명, 감사 1명)으로 구성 ◎ 이사회 및 주주총회 개최 ◎ 코스닥 시장에 상장되어 있으며, 주주 현황 및 재무 정보를 투명하게 공개

I. 기업 현황

토목과 소규모 정비 사업에 강점을 가지고 있는 효성중공업(주) 산하 종합건설업체

동사는 고객의 니즈를 반영한 특화 설계 기술, 제로에너지 건축물 적용 기술 및 안전관리 시스템 기술을 기반으로 건축 및 토목 사업을 수행하고 있다.

■ 기업 개요

1959년 진흥기업(주)로 설립된 동사는 토목 및 건축공사, 주택건설과 판매 사업을 영위하고 있다. 1977년 6월 한국거래소가 개설한 유가증권 시장에 상장한 후 2008년 3월 효성그룹의 계열사로 편입되었고, 효성중공업(주) 산하의 종합건설업체로서 크게 토목, 건축/주택, 플랜트의 3개 분야에 진출하고 있으며 국내외에서 주택사업, 재개발/재건축사업, 업무/상업시설, 토목/환경, SOC 사업 등 다양한 건설 사업 분야에 적극 참여하고 있다. 동사와 효성중공업(주)의 통합 아파트 브랜드인 ‘해링턴플레이스’의 인지도가 높아지고 있으며, 효성중공업(주)와의 컨소시엄을 통해 주택사업을 강화 중이다.

■ 주요 연혁 및 대표이사 주요 이력

동사는 1959년 9월 자본금 500만 원으로 설립되었으며, 1970년 12월 광 타무닝 지역에 첫번째 해외지점을 설치하였다. 이어서 1976년 8월에는 전기공사업 제1종 면허를 취득하였고, 1977년 6월에는 한국증권거래소에 상장하였다. 1982년에는 건설수출 10억 불 탑을 수상한 바 있으며, 1998년 12월에는 자본금이 333억 원 발생하면서 자본잠식을 완전 해소하였고, 1999년에는 자본잠식 탈피에 따라 주식 2부 종목으로 승격되었다. 2002년 12월 (주)한보건설을 계열사로 추가하였으나 2004년 6월 계열사에서 제외한 바 있고, 2008년 3월 효성그룹에 계열 편입이 되었다.

주요 수상 사항과 관련하여 2012년에는 LH공사의 우수시공업체에 선정된 바 있고, 2013년에는 조경, 산업 환경설비, 정보통신공사에 대한 해외건설업 면허를 취득하였다. 동사는 2008년 금융위기 이후 건설경기 불황 기조에 따라 당기순손실을 기록해왔으나 2017년 당기순이익을 내며 흑자로 전환한 바 있고, 2024년에는 김태균 대표이사를 선임하여 침체된 부동산 및 건설경기 속에서도 수주 증대 및 매출 성장 등을 통해 지속 가능한 성장을 도모하고 있다.

그림 1. 주요 연혁



출처: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

진흥기업(002780)

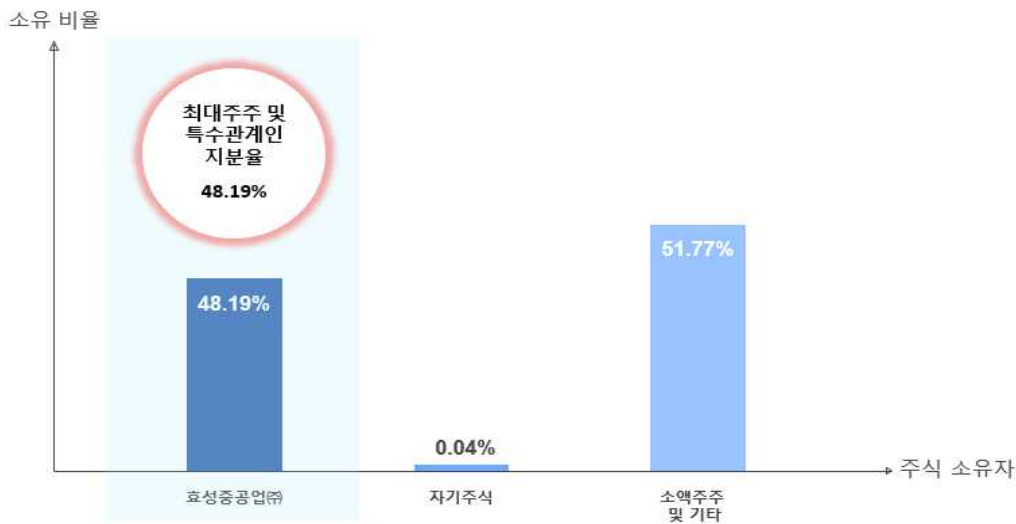
동사의 대표이사 김태균은 2024년 3월에 동사 대표이사에 취임하여 경영을 총괄하고 있으며, 현대건설에서 주택사업본부 본부장을 역임하는 등 건축·주택분야 전문가로의 경영 이력을 기반으로 동사에서 적극적인 수주 확대 등을 추진하고 있다. 대표이사는 주택 산업에 대한 높은 이해도 뿐 아니라 재무 및 감사 등 다양한 분야의 경험을 보유하고 있어 핵심 사업에 있어 높은 전문성을 보유하고 있다고 판단된다.

■ 종속회사 및 주주현황

동사는 2025년 반기보고서 기준 별도의 종속회사를 보유하고 있지 않으나, 연관된 계열 회사로 (주)효성, 효성중공업(주) 등 상장사 11개와 (주)세빛섬 등 비상장사 125개가 존재한다.

동사 2025년 반기보고서 기준, 최대주주는 효성중공업(주)로, 보통주 70,661,330주(지분율 48.19%)를 보유하고 있어 최대주주 및 특수관계인의 총 보유 지분율은 48.19%인 것으로 확인된다. 최대주주인 효성중공업(주)는 변압기와 차단기를 비롯한 전력설비뿐만 아니라 전동기, 기어 등 기계 분야와 에너지 저장장치(ESS), 스태콤(STATCOM), 스마트그리드(Smart Grid) 등 차세대 전력망 구축 사업을 수행하고 있고, 주택·재개발·재건축, 업무·상업시설, 토목·환경, SOC 등 다양한 건설 분야에서도 활발히 사업을 전개하고 있다.

그림 2. 주주현황



출처: 동사 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

■ 사업 분야 및 매출현황

동사는 건축 및 토목 공사를 주요 사업 분야로 운영하고 있으며, 그 외 분양 사업 또한 실시 중이다. 2024년 12월 사업보고서에 따르면, 건축 공사 관련 매출이 84.4%, 토목 공사 관련 매출이 15.6%의 비중을 나타내는 것으로 확인된다.

2024년에는 ‘서울 영등포구 대림동 청년주택 신축공사’, ‘홍대입구 임대주택 개발사업 신축공사’, ‘여수 학동 주상복합 신축공사’, ‘양평 오빈지구 공동주택 신축공사’ 등 공사비 수금이 100% 가능한 사업을 수주하였고, 추가로 ‘광역급행철도(GTX)-C노선 1·3·4공구 시공관련 사업’ 지분 인수 등 대형 프로젝트를 따낸 것으로 확인된다. 이렇듯 동사는 안정적 분양이 가능한 주택·건축 민간사업과 정비사업을 수주하면서도, 회수 리스크를 최소화할 수 있는 포트폴리오를 확보하는데 집중하고 있다.

표 1. 사업 분야

사업부문			주요 사업의 내용	매출액 (백만 원)	매출 비중(%)
국내 도급공사	건축 공사	관급	• 상업용빌딩/오피스 • 교육/복지시설	63,319	8.7
		민간	• 아파트, 주상복합, 빌라 • 공업시설, 환경시설	549,648	75.7
	토목 공사	관급	• 도로/포장, 교량/터널, 항만, 지하철/철도, 공항 • 부지조성, 보안시설	113,224	15.6
		민간		-	-
분양사업			• 자체 브랜드 분양	-	-

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

그림 3. 사업부문별 매출액 구조

(단위: 백만 원)



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

■ 2024년 열악한 부동산 시장 환경에서도 신용등급 상향

동사는 2024년 6월 수주 잔고 확대와 사업 역량 강화에 힘입어, 부동산 경기 둔화 국면에서도 안정적인 재무 구조를 유지하고 있다. 주택사업과 공공 인프라 부문의 균형 잡힌 수주 포트폴리오를 기반으로 매출이 안정적으로 확대되었으며, 원가 관리와 현금흐름 개선을 통해 재무구조의 건전성을 확보하고 있다. 또한 지속적인 신규 수주 증가와 차입금 축소를 바탕으로 이자보상배율 및 유동비율이 개선되면서, 2024년 상반기 신용평가에서도 ‘BBB-’ 등급을 유지하여 향후 긍정적인 전망이 예상된다.

또한, 동사는 영업이익 개선과 효율적인 자금 운용을 통해 재무건전성을 꾸준히 강화하고 있다. 수주 확대에 따른 안정적 현금흐름과 보수적인 원가관리 기조를 유지하면서 단기 유동성 위험을 최소화하고, 장기적인 자금 운용 여력을 확보하고 있다. 안정적인 영업 기반과 보수적인 재무정책은 향후 대규모 프로젝트나 신규 사업 추진 시에도 안정적인 재무 대응력을 뒷받침할 것으로 예상된다.

II. 시장 동향

도시 인프라 노후화로 인한 건설 산업의 지속적인 성장이 전망됨

국내 건설시장은 주택공급 확대와 공공 인프라 투자 증가를 중심으로 완만한 회복세를 보이고 있다. 정부의 건설공사비 안정화 정책과 사회간접자본(SOC) 예산 확충이 병행되면서 공공부문 수주 환경이 개선되고 있으며, 민간부문에서도 재건축·재개발 중심의 정비사업 발주가 점차 늘고 있다. 이러한 정책적·구조적 요인은 건설경기 저점 통과 이후의 점진적 회복세를 뒷받침하고 있다.

■ 건설 시장 규모 및 전망

국내 건설시장은 공공 인프라 확충과 주택 정비사업을 중심으로 완만한 회복세를 보이고 있다. 한국건설산업연구원에 따르면 2024년 국내 건설 수주 규모는 약 205.8조 원으로 추정되며, 2025년에는 전년 대비 2.2% 증가한 210.4조 원 수준으로 전망된다. 2022년 이후 둔화된 민간 부문 수주가 점진적으로 회복되고, 정부의 주택 공급 확대와 사회간접자본(SOC) 예산 집행이 늘어난 영향으로 분석된다.

건설산업 내에서는 건축 및 토목 중심의 종합건설 부문이 시장의 주축을 형성하고 있으며, 민간 부문에서는 재건축·재개발 등 정비사업의 발주가 꾸준히 증가하고 있다. 또한 공공 부문에서는 도로·철도 등 사회기반시설의 노후화에 따른 개보수 수요가 확대되고, 신도시 개발 및 산업단지 조성 사업이 이어지면서 안정적인 발주 환경이 유지되고 있다.

정부는 「건설공사비 안정화 방안(2024.10.)」을 통해 공공분야 공사 조달제도 개선과 인력 수급 안정 대책을 병행하고 있으며, 2026년까지 270만 호 규모의 주택 공급을 추진 중이다. 이러한 정책적 지원은 주택 공급과 기반시설 확충을 촉진하고, 중장기적으로 건설산업 전반의 성장 기반을 강화할 것으로 예상된다.

한편, 최근 국내 건설시장은 기술형 입찰 확대와 ESG 경영 확산에 따라 품질·안전 중심의 수주 경쟁 구조로 전환되고 있다. 종합심사낙찰제, 기술제안형 공공건축 등 기술평가 비중이 강화되면서 단순한 가격 경쟁보다는 시공 능력과 기술 완성도가 주요 경쟁 요소로 부상하고 있다. 또한 저탄소 자재 사용, 제로에너지 건축물 인증 의무화 등 환경 기준 강화로 친환경 건축물과 에너지 절감형 공법의 수요가 증가하고 있으며, 이러한 변화는 기술력과 시공 경험을 갖춘 종합건설사의 사업 기회를 확대시키는 요인으로 작용하고 있다.

표 2. 2025년 국내 건설수주 전망

(단위: 조 원)

구분		2023			2024			2025
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기(E)	연간(E)	연간(E)
건설수주		103.0	103.8	206.7	96.5	109.4	205.8	210.4
발주 부문별	공공	28.0	38.1	66.1	28.9	37.5	66.4	65.3
	민간	75.0	65.6	140.7	67.6	71.9	139.5	145.1
공종별	토목	36.8	35.6	72.4	34.7	41.0	75.7	75.5
	건축	66.2	68.2	134.3	61.7	68.4	130.1	135.0

출처: 한국건설산업연구원(2025), NICE평가정보(주) 재가공

■ 정책 수요 증가에 따른 건설 시장 회복 기대

국내 건설 시장은 최근 몇 년간 주택 경기 둔화, 부동산 PF(Project Financing) 부실 우려, 높은 금리와 원자재 비용 부담 등의 복합 요인에 의해 위축 압력을 받아 왔다. 특히 국내 민간 부문의 건설 시장은 지방의 미분양 해소가 더디고, 가계대출에 대한 스트레스 금리 하한 상향 조정 등으로 인해 회복하는데 다소 시간이 필요한 것으로 분석된다.

또한, 건설공사비 상승은 여전히 건설경기 회복을 제약하는 요인으로 작용하고 있다. 주요 건설자재인 시멘트, 레미콘, 철근 등의 가격이 하방 경직성을 보이며 높은 수준을 유지하고 있고, 이로 인해 건설기업의 비용 부담은 지속되고 있다. 건설공사비 상승에 따라 완성 공사액 대비 영업이익률이 하락하면서 건설사들은 선별적 수주와 착공 전략을 유지하고 있다.

이에 따라, 정부는 관련 시장 상황에 대응하기 위해 정책적 보완책 마련에 나서고 있으며, ‘건설공사비 안정화 방안(2024.10.02)’을 통해 제시한 인력 수급 및 건설기계 시장 안정화, 공공 공사 조달제도 개선 등의 세부 추진 과제를 추진하고 있다.

그밖에 공공 차원의 건설 분야는 2025년을 기점으로 점진적인 회복 기미가 보이는 것으로 전망된다. 2025년 사회간접자본(SOC) 예산이 2024년 대비 감소하였으나 정부 차원에서의 주택 정비 사업과 3기 신도시 추진 등으로 인해 건설 수주 산업이 회복되는 것으로 추정된다. 또한 공공주택 공급 확대와 국공립시설 공공건축 발주 증가도 함께 나타나고 있다. 2026년 예산이 올해 대비 7.8% 증가한 점도 건설 시장에 긍정적이다. 도로와 항만수자원, 항공·공항·산단 부문은 2025년 대비 감소하였으나 철도와 지역 및 도시 부문, 물류 부문의 예산이 증가되어, 교통 및 도시 인프라 구축과 건설 경기 회복에 긍정적일 것으로 예상된다.

주요기관별 시장전망

2025년 세계 건설 시장은 2024년 대비 6.4% 성장한 약 15.6조 달러로 전망됩니다.

— 건설동향브리핑(2025)

2022년 248.4조 원으로 역대 최대치를 경신한 건설 수주는 2023년 전년 대비 16.8% 감소한 206.7조 원으로 하락한 후, 2024년에도 0.4% 감소한 205.8조 원을 기록할 것으로 전망했으며, 2025년에는 전년 대비 2.2% 증가한 210.4조 원으로 회복할 것으로 내다봤습니다.

— 건설산업동향(2025)

2025년 북미·태평양과 유럽 및 아프리카 지역의 건설시장도 전년 대비 각각 3.2%, 7.0%, 9.9% 성장하며 세계 건설시장 확대에 기여할 것으로 예상됩니다.

— 한국건설산업연구원(2025)

이러한 성장 전망은 도시 인프라 노후화에 따른 정비 수요 증가, 도심지 지하공간 활용 확대, 복합지반 시공 기술에 대한 수요 증가 등이 주요 요인으로 작용하고 있습니다. 그러나 고난이도 공법에 필요한 숙련 인력 부족 등은 건설 산업의 성장을 제한하는 요소로 작용할 수 있습니다.

■ 경쟁업체 현황

전 세계적으로 인프라 노후화, 도시화 가속, 기후 위기 대응 필요성이 부각되면서 건설 시장은 지속적으로 성장하고 있다. 글로벌 시장에서는 VINCI(프랑스), Implenia(스위스), CRCC(중국), Bouygues Construction(프랑스) 등의 기업이 참여하고 있으며, 이들 기업은 터널·지하 구조물·고속철·교량 등 토목 및 건축 분야에서 글로벌 경쟁력을 보유하고 있다. 또한, 유럽, 아시아, 중동, 아프리카 등지에서 활발한 프로젝트 수행을 통해 글로벌 인프라 개선과 경제 성장에 기여하고 있다.

국내에서는 (주)동아지질 등의 전문건설사가 토목 기술을 보유하고 있으며, 삼호개발(주), 삼성물산(주), 현대건설(주) 등의 기업이 건축, 토목, 산업 설비 등을 종합적으로 계획하고 시공하고 있다. 이러한 기업에서는 다양한 분야에서 안정적인 시공 능력을 바탕으로 국가 주요 기반 시설 사업에 참여하고 있다. 관련 사업 현황은 아래와 표와 같다.

표 3 경쟁업체 현황

기업명	경쟁업체
동아지질(주)	- 반조성·포장, 터널·지하공사, 대구경 교량기초 등 기초 토목 분야에 강점을 가진 업체 - 이라크, 싱가포르, 홍콩 등 전 세계에서 수주를 받아 사업을 진행
삼호개발(주)	- 토목공사 및 건축, 환경 관련 사업을 주력으로 하며 교량, 터널, 항만, 도로 등 다양한 기반시설 시공 경험 보유 - 해외보다는 국내 시공 경험이 풍부
삼성물산(주)	- 초고층 빌딩, 플랜트, 반도체 공장 시공 등에서 독보적인 기술력을 보유 - 해외 수주 비중이 높으며, 싱가포르, 중동 등에서 대형 프로젝트를 지속적으로 수주
현대건설(주)	- 중동 지역의 풍부한 경험을 기반으로 플랜트·토목·건축 부문에서 고른 경쟁력 - 국내 재개발·재건축 시장에서도 강세를 보이며, 안정적인 수익 구조 유지

출처: 각 사 홈페이지 및 보도자료, NICE평가정보(주) 재가공

그 외 (주)한국종합기술, GS건설(주), (주)대우건설, DL이앤씨(주), 롯데건설(주), (주)포스코이앤씨 등의 기업이 국내 건설 사업을 추진하고 있으며, 국내외 기업들의 적극적인 참여와 정부의 지원으로 국내 건설 산업은 지속적인 성장이 예상된다.

III. 기술분석

친환경 건축물, 스마트 기술 등을 기반으로 종합건설 사업 실시

동사는 다양한 지반 조건을 고려한 건축/토목 사업을 실시하고 있어 지하시설 인근 지역에서도 안정적인 시공이 가능하고, 이러한 기술력을 바탕으로 동사는 전국 주요 프로젝트 관련 수주 실적을 확대해 나가고 있다.

■ 주요 사업 분야

동사는 종합건설업체로서 크게 건축/주택, 토목, 플랜트의 3개 분야에 진출하고 있으며 발주처에 따라 공공부문과 민간부문의 2개 부문으로 나눈다. 또한 국내뿐만 아니라 국외에서 주택사업, 재개발/재건축사업, 업무/상업시설, 토목/환경, SOC 사업 등 다양한 건설사업 분야에 적극 참여 중이다.

표 4. 주요 사업 분야

사업 부문	주요 내용
관급토목부문	도로, 항만, 국토개발사업 등 사회간접자본(SOC)의 도급공사
관급건축부문	아파트, 상가, 주상복합, BTL, 민자 SOC, 터키 등 신축분양 및 도급공사
민간건축부문	재개발/재건축, 오피스텔, 주상복합, 아파트 등 도급공사
분양사업부문	오피스텔, 주상복합, PF공모사업, 아파트 등 자체공사

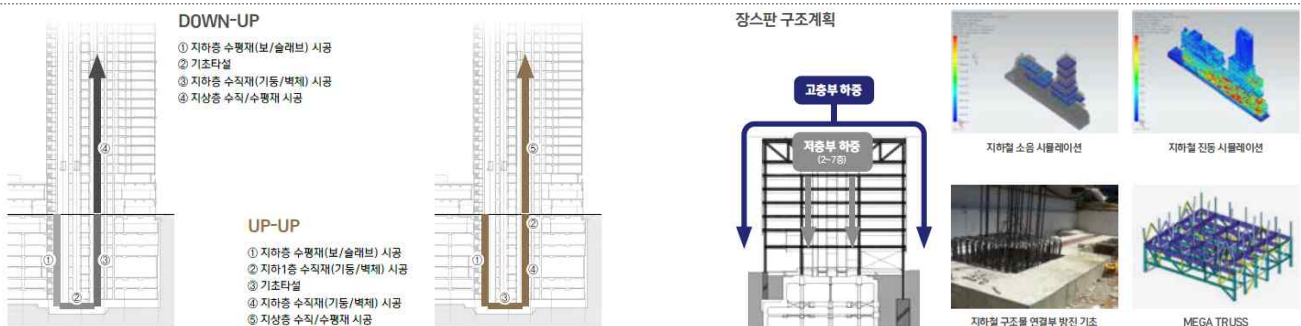
출처: 동사 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

■ 주요 시공 사례

천호역 해링턴 타워는 도심 내 지하철 인접 지역에 위치한 고심도·고층 건물로, 시공 특성상 공정 지연 가능성이 높아, 동사는 기존 DOWN-UP 방식 대신 지하 수직 구조물과 지상층 공사를 병행할 수 있는 UP-UP 공법을 도입하여 공기를 효율적으로 단축하였다.

또한 공덕역 효성 해링턴 스퀘어는 지하철 구조물 상부에 위치한 복합건물로, 지하철 운행에 따른 하중, 진동, 소음 등 복합적인 기술적 제약이 있었다. 동사는 이러한 한계를 극복하기 위해 설계 초기 단계부터 구조 검토를 면밀히 수행하여 지하철 구조물이 감당 가능한 하중을 정밀하게 분석하고, 방진 기초 시스템을 적용하여 소음·진동을 최소화하였으며, 그 결과 ISO 기준치를 충족하는 수준으로 시공이 완료되었다.

그림 4. 천호역 해링턴 타워 적용 기술(좌) 및 공덕역 효성 해링턴 스퀘어 적용 기술(우)



출처: 동사 제공자료 발췌(2025)

■ 쾌적한 실내외 공간 제공을 위한 동사 보유 주요 기술

동사의 스마트 해링턴 IoT 시스템은 스마트폰 하나로 세대 내는 물론 집 밖에서도 조명, 난방, 가스, 도어록 등 실내의 전자기기들을 제어할 수 있는 사물 인터넷 기술이다. 세부 기술로는 터치 스크린 월패드, 스마트 디스플레이 통합 스위치, 무인 통합 경비 시스템, 소방 내진 설계, 차량 인식 및 도착 알림 시스템, 주방 화재방지 시스템, 주방 직배기 시스템, 무인택배 시스템, 푸시폴 도어록(지문인식), 주차장 화재방지 시스템, 차량 인식 AI 주차유도 안내 시스템, 층간 소음 저감 시스템, 공동현관 자동문, 동체 감지 시스템, 전열교환 공기청정 환기시스템 등이 있으며, 이 중에서도 주차장 화재방지 시스템은 전기차 등 주차장에서 화재발생 시 초동 대응을 통해 인명, 재산피해를 최소화하고 전기차 충전구역에는 전용 열감지 카메라를 적용하여 조기 대응할 수 있게 했다. 또, 전기차 주차구획 세 대마다 내화성능 벽체로 방화구획을 설치하고, 전기차 화재를 효율적으로 진압할 수 있는 하부형 화재 확산 방지 노즐을 적용한다.

그림 5. 주차장 화재방지 시스템(좌) 및 차량 인식 AI 주차유도 안내 시스템(우)



출처: 동사 제공자료 발췌(2025)

■ 기술 진입장벽

동사는 건설 부문 중 특히 주택 분야에서의 시공 능력을 바탕으로, 모기업인 효성중공업(주)과의 통합브랜드인 ‘해링턴 플레이스’를 론칭하고 통합마케팅을 통한 시너지 효과를 창출하도록 주택사업을 강화하고 있고, 사내/외에서의 정확한 브랜드 이미지 전달, 광고, 홍보 활동을 통한 브랜드 이미지 전달 등에 주력하여 주택건설 분야에서의 진흥기업 이미지를 높이고자 노력하고 있다.

동사는 ‘강우유출수를 비롯한 오염수 처리를 위한 수처리장치’ (등록번호 제10-0691763호), ‘강재 엘리베이터 피트, 강재 엘리베이터 피트가 구비된 승강로 하부 구조 및 이의 시공 방법’ (등록번호 제10-2008414호), ‘중간 벽체형 강재 엘리베이터 피트 구조물’ (등록번호 제10-2272346호) 등의 특허를 보유하고 있으며, 건설과 관련된 특허 포트폴리오를 구축함으로써 기술 품질에 대한 신뢰 확보 등에 대한 선제적 대응이 가능하다.

표 5. 동사 보유 주요 특허

구분	등록일	등록기관	비고
강우유출수를 비롯한 오염수 처리를 위한 수처리장치	2007.01.09	특허청	공동권리
강재 엘리베이터 피트, 강재 엘리베이터 피트가 구비된 승강로 하부 구조 및 이의 시공 방법	2019.08.01	특허청	공동권리
중간 벽체형 강재 엘리베이터 피트 구조물	2021.06.28	특허청	공동권리

출처: 동사 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

표 6. 동사 보유 주요 저작권

명칭	등록일	등록기관	비고
THE RUBENS(더 루벤스) 아파트 실버타입 탑상형	2008.8.27	저작권위원회	당사 공동주택 입면디자인에 대한 지적재산권(저작권)
THE RUBENS(더 루벤스) 아파트 실버타입 판상형	2008.8.27	저작권위원회	당사 공동주택 입면디자인에 대한 지적재산권(저작권)
THE RUBENS(더 루벤스) 아파트 플레티넘타입 탑상형	2008.8.27	저작권위원회	당사 공동주택 입면디자인에 대한 지적재산권(저작권)
THE RUBENS(더 루벤스) 아파트 플레티넘타입 판상형	2008.8.27	저작권위원회	당사 공동주택 입면디자인에 대한 지적재산권(저작권)

출처: 동사 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

표 7. 동사 보유 상표권

구분	등록일	근거법령	취득권리명 등
마제스카운티	2005.09.12	상표권	마제스카운티 외 1건

출처: 동사 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

또한, 동사는 상술한 특허권 외 저작권 및 상표권을 보유하고 있고, ISO 9001과 ISO 14001 인증서를 획득하였으며, 국토부 상호협력평가 최우수 등급을 3년 연속 획득해 공공입찰 가점·별점 감경 등 우대 혜택을 확보하는 등 기술·운영 역량 측면에서 구조적 우위를 점하고 있는 것으로 파악된다.

SWOT 분석



1. 강점 (Strengths)

- 토목, 건축/주택, 플랜트의 3개 분야에 진출하고 있으며 공공 및 민간 분야에서 사업을 진행하며 다양한 사업 포트폴리오를 보유함
- 모기업과 통합브랜드(해링턴 플레이스)를 론칭한 후 통합 마케팅을 실시하면서 주택사업을 강화하는 등 주택건설 분야에서의 동사의 이미지를 긍정적으로 형성함
- 2025년 6월 말 기준 코스피 상장건설사 17개 중 유동비율과 부채비율에서 각각 1위와 2위를 기록하며 우수한 재무건전성을 입증함
- 2025년 상반기 기준 매출액의 4.6배에 달하는 수주잔고를 확보하며, 안정적인 향후 매출 기반을 확보함

2. 약점 (Weaknesses)

- 다양한 전문 인력이 필요한 산업 특성상 인건비 상승에 따른 수익성 저하 위험이 있음
- 철근, 시멘트, 강관 등 주요 자재의 국제가격 및 환율 변동에 따라 자재 조달과 시공 원가에 영향을 크게 받을 수 있음

3. 기회 (Opportunities)

- 공공부문에서 기술형 입찰(기술제안형, CMR 등) 확대에 따라 기술경쟁 중심의 고부가 프로젝트 참여 기회가 늘어나고 있음
- 민간부문에서는 정비사업 확대와 함께 기성불 사업 중심으로 안정적인 수주 흐름을 유지하고 있음

4. 위협 (Threats)

- 건설업은 완전경쟁 시장으로 등록된 업체 수가 매우 많고 경쟁이 치열함
- 건설업은 정부 예산 및 부동산 정책 변화에 큰 영향을 받으며, 경기 침체 시 실적 감소로 직결될 수 있음

IV. 재무분석

2025년 2분기 실적 개선 및 영업이익 흑자전환

2024년 동사는 공정지연 및 착공지연 발생으로 매출이 전년 대비 4.4% 감소하고, 영업이익과 당기순이익이 큰 폭으로 축소되었으나, 2025년 상반기 매출 증가세 유지, 2025년 3분기 영업이익 전기 대비 약 842% 확대 등으로 손익 턴어라운드를 본격화하였다.

■ 2025년 상반기 실적 개선의 흐름

동사는 토목 및 건축, 주택 공사를 주요 사업으로 영위하며, 동사는 민간과 공공부문의 균형 잡힌 포트폴리오를 통해 업황 변동에 따른 리스크를 완충하고, 안정적인 수주 흐름을 유지하고 있다. 동사의 최근 매출 실적을 살펴보면, 2023년에는 착공현장 증가와 공정이 본격적으로 진행됨에 따라 주요 사업 부문의 매출이 모두 증가하며 매출액이 전년 대비 20.7% 확대되어 7,594억 원을 기록하였다. 2024년 동사 매출은 공사 현장 민원으로 인한 공정지연, 착공예정현장 이주지연으로 인한 착공지연 발생으로 전년 대비 4.4% 감소하여 7,262억 원을 나타내었다.

2025년 2분기 누적 매출은 2,321억 원으로 전년 동기 대비 35.5% 감소하였는데, 이는 사업장의 일시 준공으로 2025년 1분기 매출이 감소한 것에 기인한다. 2025년 10월 27일 공시한 실적 발표에 따르면, 동사의 2025년 3분기 매출액은 1,573억 원으로, 2025년 2분기 1,368억 원 대비 약 15% 증가하였다. 동사는 모기업 효성중공업(주)과 협력해 통합 브랜드를 론칭하며 브랜드 경쟁력을 강화하는 동시에 효성그룹과의 연계 수주로 매출 및 현금흐름 가시성이 개선될 것으로 예상된다.

■ 2025년 2분기 영업이익 흑자전환으로 수익성 회복

2024년에는 건설 원자재 가격 급등 등 일회성 손실 반영 및 미분양 리스크 매출차감을 선반영하고, 원가율 손실현장을 다수 준공하며 영업이익은 564억 원 축소되어 47억 원의 적자를 기록하였다. 보상비 등 기타비용과 금융보증비용 감소, 법인세수익 인식으로 당기순이익 감소는 431억 원에 그치며 0.3%의 순이익률을 실현하였다. 2025년 2분기에는 매출이 전년 동기 대비 35.5% 축소되었으나, 재료비가 크게 감소하며 원가 구조가 개선되어 영업이익은 14억 원의 흑자를 기록하였다. 소송충당부채 발생으로 기타비용이 약 142억 원 증가하였음에도 법인세환입이 약 58억 원 발생하며 당기순손실 규모는 56억 원으로 축소되었다. 2025년 10월 27일 공시된 동사의 2025년 3분기 영업이익은 22.65억 원으로 2025년 2분기 2.4억 원 대비 약 842% 확대되며 손익 턴어라운드 신호를 가시화하였다.

그림 6. 동사 손익계산서 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 개별 기준)



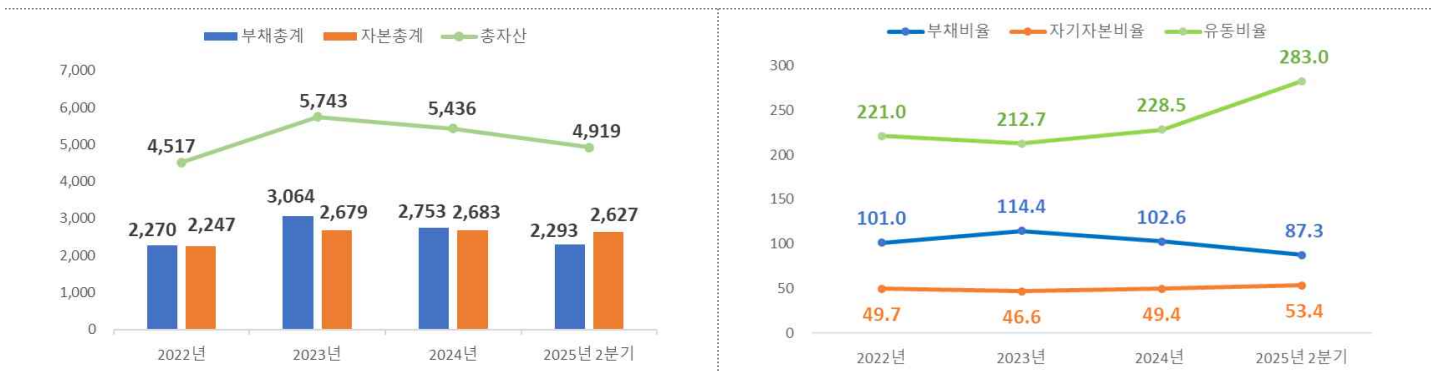
자료: 동사 사업보고서(2024.12.), 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

■ 우수한 재무건전성 유지

2024년 동사는 현금 및 현금성자산, 미청구공사 등 유동자산의 감소, 매입채무 결제로 인한 유동부채 감소로 총자산이 307억 원, 부채총계가 311억 원 축소되었다. 유동비율은 15.8%p 상승하고, 부채비율은 11.8%p 하락하였으며, 자본총계가 4억 원 증가함에 따라 자기자본비율은 49.4%로 상승하였다. 2025년 2분기에도 총자산과 부채총계 모두 축소되어 각각 4,919억 원, 2,293억 원을 나타내고, 자본총계 또한 56억 원 감소하였다. 이에 따라 부채비율은 15.3%p 감소, 자기자본비율은 4.0%p 상승하고, 유동부채 감소의 영향으로 유동비율은 54.5%p 상승하였다.

그림 7. 동사 재무상태표 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 개별 기준)



자료: 동사 사업보고서(2024.12.), 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

표 8. 동사 요약 재무제표

(단위: 억 원, K-IFRS 개별 기준)

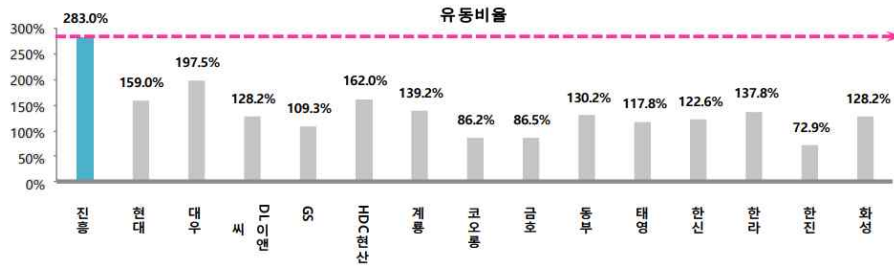
항목	2022년	2023년	2024년	2024년 2분기 누적	2025년 2분기 누적
매출액	6,289	7,594	7,262	3,601	2,321
매출액증가율(%)	41.6	20.7	-4.4	10.8	-35.5
영업이익	507	517	-47	-87	14
영업이익률(%)	8.1	6.8	-0.7	-2.4	0.6
순이익	496	453	22	-60	-56
순이익률(%)	7.9	6.0	0.3	-1.7	-2.4
부채총계	2,270	3,064	2,753	2,883	2,293
자본총계	2,247	2,679	2,683	2,607	2,627
총자산	4,517	5,743	5,436	5,491	4,919
유동비율(%)	221.0	212.7	228.5	223.6	283.0
부채비율(%)	101.0	114.4	102.6	110.6	87.3
자기자본비율(%)	49.7	46.6	49.4	47.5	53.4
영업현금흐름	330	1,079	-536	-510	-699
투자현금흐름	252	-61	316	55	-56
재무현금흐름	129	-18	-16	-9	-10
기말 현금	928	1,928	1,692	1,464	927

자료: 동사 사업보고서(2024.12.), 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

■ 업계 최상위 재무건전성 입증

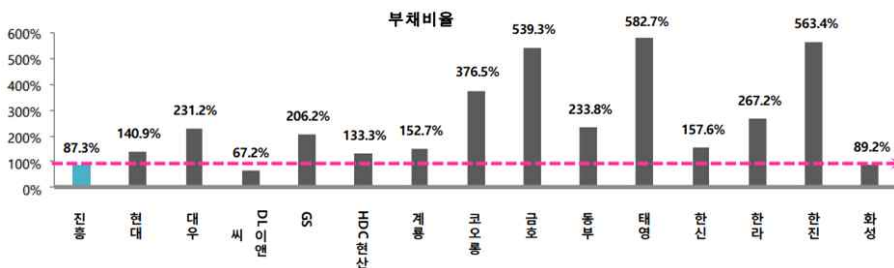
동사는 최근 3개년 유동비율이 2023년 212.7%, 2024년 228.5%, 2025년 283.0%로 꾸준히 상승하며 단기 지급능력이 강화되었고, 부채비율은 2023년 114.4%, 2024년 102.6%, 2025년 87.3%로 하락해 레버리지 부담이 완화되었다. 2025년 6월 말에는 코스피 상장건설사 17개 중 유동비율과 부채비율에서 각각 1위와 2위를 기록하며 업계 최고 수준의 재무건전성을 입증하였다.

그림 8. 2025년 6월 말 코스피 상장건설사 유동비율



자료: 동사 제공 자료

그림 9. 2025년 6월 말 코스피 상장건설사 부채비율



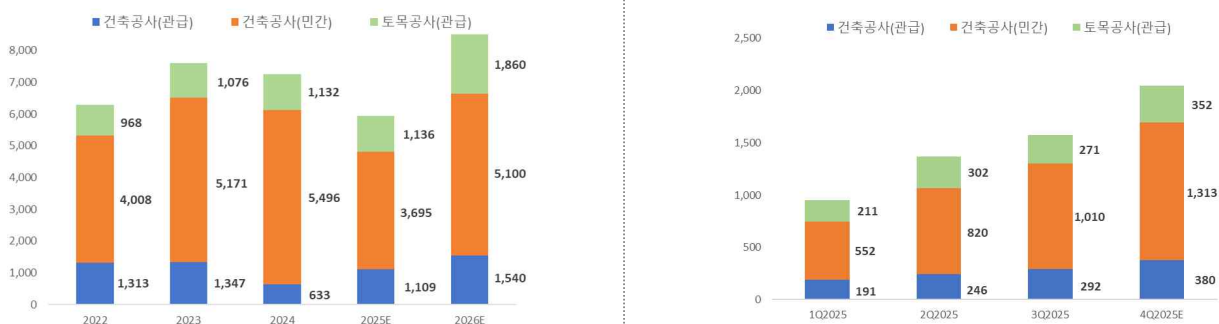
자료: 동사 제공 자료

■ 동사 실적 전망

동사의 2024년 PER은 53.50배로 2023년 3.73배 대비 큰 폭으로 증가하였는데, 이는 EPS 저점 구간 진입에 따른 일시적인 상승으로 보이며, 실질적인 밸류에이션 악화보다는 이익 회복 이전 단계의 기저효과로 판단된다. 또한 부채비율이 2022년 114.4%, 2023년 102.6%, 2024년 87.3%를 기록하며 채무완충능력이 지속 개선되고 있음에도 PBR은 0.43배로 초저 수준에 머물러 있어, 동사는 자산가치 대비 저평가 상태인 것으로 확인된다. 따라서 동사는 안정적인 수주 기반을 바탕으로 한 실적 개선, 수익성 향상 등으로 2025년 하반기 이후 저평가 구간 해소 및 기업가치 재평가가 이루어질 것으로 전망된다.

그림 10. 동사 사업부문별 실적 및 전망

(단위: 억 원, %, K-IFRS 개별 기준)



자료: 동사 사업보고서(2024.12.), 분기보고서(2025.03.), 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

표 9. 동사의 사업부문별 연간 실적 및 분기별 전망

(단위: 억 원, %, K-IFRS 개별 기준)

항목	2022	2023	2024	2025E	2026E	1Q2025	2Q2025	3Q2025	4Q2025E
매출액	6,289	7,594	7,262	5,939	8,500	954	1,368	1,573	2,045
건축공사(관급)	1,313	1,347	633	1,109	1,540	191	246	292	380
건축공사(민간)	4,008	5,171	5,496	3,695	5,100	552	820	1,010	1,313
토목공사(관급)	968	1,076	1,132	1,136	1,860	211	302	271	352

자료: 동사 사업보고서(2024.12.), 분기보고서(2025.03.), 반기보고서(2025.06.), NICE평가정보(주) 재가공

V. 주요 변동사항 및 향후 전망

수주 포트폴리오 다양화를 통한 수익 증가 도모

동사는 공공·민간 부문에서 균형 잡힌 수주 구조를 기반으로 사업 경쟁력을 강화하고 있다. 특히 공공부문에서는 기술형 입찰과 건설관리형 발주(CMR) 등 기술 중심 사업 참여를 확대하고 있으며, 민간부문에서는 재건축·재개발 및 기성불 사업 중심의 안정적 매출 기반을 유지하고 있다.

■ 적극적인 수주 확대를 통한 포트폴리오 다변화

동사는 2024년 공공부문에서 토목 기술형 사업 참여와 공공건축 기술 제안, CMR(시공책임형 건설사업관리) 등으로 사업 포트폴리오를 확장하는 데 성공하였으며, 광역급행철도(GTX)-C노선 사업 지분을 일부 인수한 바 있다. 총 6개 공구 중 1·3·4공구 등 3개 공구 시공에 참여하면서 기존의 철도·터널 수주 실적이 1,000억 원 수준에서 3,000억 원 수준으로 확대되었으며, 이를 바탕으로 향후 철도·터널 분야에서 추가 수주를 기대할 수 있게 되었다. 또한 동사는 추후 한국토지주택공사(LH), 서울주택도시개발공사(SH), 민간참여 공공주택건설 사업 민간사업자 공모, 장기일반민간임대주택 등 정부의 정책 사업에 적극 참여해 수주 포트폴리오를 확장하고자 한다.

■ 공공·민간 부문 병행을 통한 안정적 수주 구조 확보

동사는 공공부문에서는 종합심사낙찰제 중심의 수주 전략에 더해, 기술제안형 입찰과 건설관리형 발주(CMR) 등 기술형 사업 참여를 확대하고 있다. 이를 통해 단순 시공 중심의 수주 구조를 기술경쟁 기반으로 전환하며 공공 프로젝트 내 입지를 강화하고 있다. 한편, 민간부문에서는 재건축·재개발 및 기성불 사업을 중심으로 안정적인 매출 구조를 유지하고 있으며, 주거 사업 브랜드 ‘해링턴 플레이스’를 앞세워 분양 경쟁력과 시장 신뢰도를 높이고 있다. 이러한 공공·민간 부문의 균형 잡힌 수주 전략을 통해 경기변동에 대응 가능한 지속 가능한 성장을 도모하고 있다.

최근 뉴스와 향후 전망

☑ 프롬프트: 동사의 최근 뉴스와 향후 전망에 대해 알려주세요.

☑ 생성형 AI 답변:

진흥기업은 최근 경영상의 돌파구를 모색하는 움직임을 강화하고 있습니다. 특히, 이사회에서 임대사업자 등록 안건을 통과시키며 안정적 현금흐름 확보를 위한 사업 포트폴리오 다변화를 시도하고 있는 점이 눈에 띕니다. 또한, 서울 성북구 정릉동 일대에서 약 1,600억 원 규모의 ‘모아타운’ 정비사업을 수주하며 수주 실적 확대에 나선 가운데, 경기도 부천 춘의동 가로주택정비사업 공사를 약 686억 원에 수주했다는 공시도 나왔습니다. 다만, 여러 협력업체들이 공사비 미지급을 이유로 시위를 벌이는 등 미지급금 논란도 병존하고 있어, 기업 이미지 및 대외 신뢰에 부담 요인이 되고 있습니다.

향후 진흥기업의 전망은 대내외 환경과 전략 실행력에 크게 좌우될 것으로 보입니다. 만약 임대 사업 전환이 성공적으로 안착한다면, 경기 변동에 대한 방어력을 확보하면서 안정적인 수익 기반을 다지는 역할을 할 수 있습니다. 다만, 수주 확대가 단기 실적 개선으로 이어져야만 재무구조 개선이 가능하며, 미수금 회수 실패나 하자 소송 리스크 등이 지속된다면 재무 압박이 확대될 여지도 있습니다. 또 하나의 관전 포인트는 효성중공업(주)의 그룹 전략 변화입니다. 효성중공업(주)가 진흥기업 지분을 매각할지 여부와 시점은 진흥기업의 장기 경영 방향성에 지대한 영향을 줄 가능성이 큼니다.

진흥기업(002780)

* 출처: Chat GPT

최근 단일판매·공급계약의 정정 공시를 통해 공사 금액이 크게 늘어나면서 매출 성장과 안정적인 수익 구조에 대한 기대감을 높인 바 있습니다. 2024년에 1조 원에 가까운 수주 실적을 달성한 데 이어, 2025년 상반기에도 좋은 성과를 이어가고 있고, GTX-C 노선이나 유천동 재개발 등 대형 프로젝트 수주 소식도 계속 들려오고 있습니다. 물론 코스피 지수의 변동성이나 대출 규제와 같은 시장 상황도 고려해야겠지만,진흥기업은 꾸준히 혁신 기술을 도입하고 원가 절감 노력을 통해 이러한 불확실성 속에서도 긍정적인 실적과 성장 가능성을 보여주고 있습니다.

* 출처: 뽀튼

증권사 투자 의견

작성기관	투자 의견	목표주가	작성일
-	-	-	-
최근 6개월 내 발간보고서 없음			

시장 정보(주가 및 거래량)



자료: NICE BizLINE(2025.11.06)

최근 3개월간 한국거래소 시장경보제도 지정여부

시장경보제도란?
한국거래소 시장감시위원회는 투기적이거나 불공정거래 개연성이 있는 종목 또는 주가가 비정상적으로 급등한 종목에 대해 투자자 주의 환기 등을 통해 불공정거래를 사전에 예방하기 위한 제도를 시행하고 있습니다.
시장경보제도는 「투자주의종목 투자경고종목 투자위험종목」의 단계를 거쳐 이루어지게 됩니다.
※관련근거: 시장감시규정 제5조의2, 제5조의3 및 시장감시규정 시행세칙 제3조~제3조의7

기업명	투자주의종목	투자경고종목	투자위험종목
진흥기업(주)	X	X	X