

기술분석보고서 산업재

서희건설(035890)

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

작성기관 나이스평가정보(주) 작성자 장소현 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 미공개 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.

서희건설(035890)

지역주택조합 시장을 선도하는 탁월한 원가경쟁력의 중견 종합건설기업

기업정보(2026.07.23 기준)

대표자	김원철, 김팔수
설립일자	1982.10
상장일자	1999.12
기업규모	중견기업
업종분류	건물 건설업
주요제품	건축공사, 토목공사

시세정보(2026.07.23 기준)

현재가(원)	2,025
액면가(원)	500
시가총액(억 원)	4,677
발행주식수	229,808,457
52주 최고가(원)	4,000
52주 최저가(원)	1,870
외국인지분율	3.26
주요주주	이봉관 등 6인 및 계열회사

■ 탄탄한 기술력과 시공 노하우를 갖춘 종합 건설 전문기업

서희건설(이하 동사)은 1982년 10월 22일 운송전문업체인 영대운수(주)로 설립되어 운송업을 영위하였으며, 1994년 9월 건설업으로 사업을 전환하였다. 이후 (주)POSCO 포항사업소 및 광양사업소의 시설정비공사(토건정비공사)를 장기적으로 수행하며 시공경험과 기술력을 축적하였고, 1999년 12월 코스닥시장 상장을 통해 공개법인으로 성장 기반을 마련하였다. 2003년 3월 (주)서희건설로 상호 변경하여 건설 전문기업으로서의 정체성을 확립하였으며, 2023년 8월에는 본사를 경기도 하남시 미사강변중앙로 210 메디피아타워 3층으로 이전하였다.

■ 지역주택조합 도급 사업을 선도하는 종합 건설사

동사는 안정적인 지역주택조합 아파트 도급공사를 중심으로 사업을 확대하며 차별화된 사업 포트폴리오를 구축하였다. 2008년 지역주택조합 시장에 진출한 이후 업계를 선도하여 약 10조 원의 누적 수주실적을 보유한 것으로 파악된다. 아파트 브랜드 서희스타힐스(STARHILLS)는 지역주택조합 시장에서 높은 인지도를 확보하고 있으며, 한국기업평판연구소의 2025년 4월 기준 아파트 브랜드 평판 순위 14위를 기록하였다. 또한 지역주택조합 정보플랫폼 'GO집'을 운영하여 조합원의 정보 접근성과 사업 운영의 투명성 제고를 지원하고 있다. 2025년 대한건설협회 시공능력평가 순위는 16위로 2024년 18위 대비 지속적인 상승세를 보이고 있다.

■ 사업 다각화와 적극적인 주주 가치 제고

동사는 건설 사업 외에도 골프장 조성 사업, 임대관리업, 해외 부동산 임대업(일본·미국 신규 법인 설립) 등으로 사업 포트폴리오를 다각화하고 있다. 또한 연결 종속회사 16개사를 통해 대학기숙사 운영, 의약품 도소매, 농산물 가공판매 등 다양한 비건설 사업을 영위하며 수익기반을 확대하고 있다. 중견기업으로서 안정적인 재무구조(연결 부채비율 49.57%, 2025년 말 기준)와 지속적인 주주환원 정책도 병행하고 있다. 특히 2026년 7월에는 자기주식 22,219,921주(약 465억원 규모)를 소각하여 주주가치 제고를 위한 자본정책을 추진하였다.

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)
2023	14,419.1	0.3	2,282.2	15.8	1,266.9	8.8	17.85	8.03	82.40	615	4,222	4.39	0.64
2024	14,736.1	2.2	2,357.4	16.0	1,592.8	10.8	17.64	10.35	58.21	698	5,175	4.51	0.61
2025	11,001.3	-25.3	1,443.9	13.1	1,206.0	11.0	11.84	7.62	49.57	530	5,846	6.03	0.55

기업경쟁력

지역주택조합 업계 선도

- 2008년 진출, 누적 수주 약 10조 원, 26개 단지 2만5,000 가구 동시 추진(2026년 기준)
- 서희스타힐스 브랜드평판 14위, 최다 진행 실적
- 목동 가로 주택정비사업 최초 수주, 정비사업, LH 공공 주택으로 수주 영역 지속 확대

탁월한 원가경쟁력 및 재무 안정성

- 선별 수주 원칙으로 건설 불황기에도 두 자릿수 영업이익률 유지
- 계열사 유성티엔에스 통한 철근 수직 계열화, 통합 구매 조직 규모의 경제
- 발주처 기성금 기반 보수적 자금 운용으로 업계 최상위 재무 건전성 유지

핵심 기술 및 적용 실적

서희스타힐스 아파트 브랜드

- 지역주택조합 특화 아파트 브랜드로, "세상의 별처럼 빛나는 고품격 주거단지"를 표방하며 상표권 제0232003호 외 15건을 보유

포스코를 대상으로 장기 제철소 토목·건축 유지보수 공사 시공 역량

- (주)POSCO 포항사업소·광양사업소를 대상으로 장기 내부 제철소 토목·건축 유지보수 공사를 수행하며, 연간 1,000억원 내외의 안정적 매출 기반을 확보

<서희스타힐스>



시장경쟁력

국내외 종합건설 시장 성장 기회

- 국내 종합건설 시장은 2026~2031년 연평균 3.51%, 글로벌 시장은 2026~2030년 연평균 5.9% 성장이 전망되어 중장기적으로 건설 수요 확대 예상됨
- 국내 공공 SOC 투자 확대와 해외 EPC·플랜트 발주 증가가 동사의 사업 기회를 뒷받침할 것임

시공능력평가 순위 상승세

- 대한건설협회 기준으로 2021년 23위에서 2025년 16위로 지속 상승하여 업계 내 경쟁 지위 강화

선별 수주와 수주잔고 관리

- 2026년 1분기 별도기준 수주 잔고 약 1조 6,990억원이며, 용인양지2블록(3,169억원) 등 신규 프로젝트를 통해 수주 파이프라인을 지속 확충하고 있음

I. 기업 현황

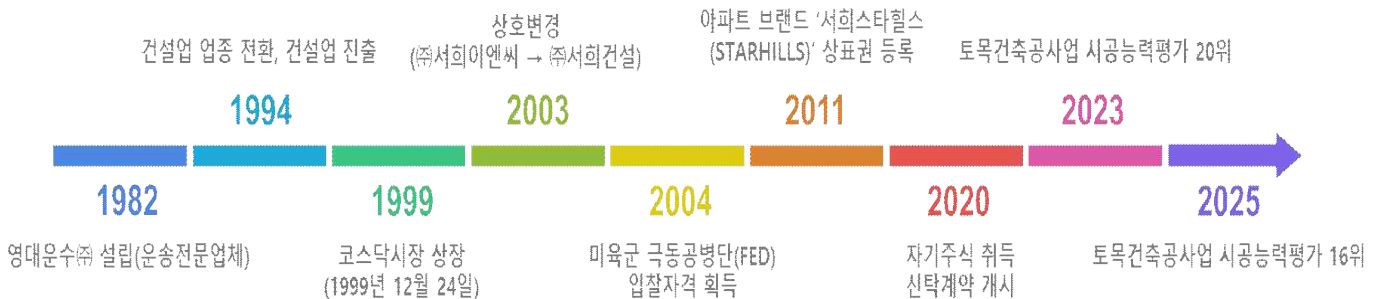
지역주택조합 시장을 선도하는 중견 종합건설 기업

동사는 1982년 운수업으로 설립되었다가 1994년 건설업으로 사업 전환하였으며, 지역주택조합 도급 사업 특화 전략으로 코스닥 시장에서 독보적 입지를 구축하고 있다. 연결 기준 16개 종속회사를 통해 건설·부동산·서비스 분야에 걸쳐 다각화된 사업을 영위하고 있다.

■ 기업 개요 및 주요 연혁

동사는 1982년 운수업체로 출발하여 1994년 건설업으로 전환하였으며, 1999년 코스닥시장에 상장하여 공개법인으로 성장 기반을 마련하였다. 2003년 현 사명으로 변경한 이후 (주)POSCO 사업장 토건정비공사를 핵심 기반으로 삼아 시공력을 축적하였으며, 2008년 지역주택조합 사업에 진출하여 본격적인 아파트 도급 전문기업으로 도약하였다. 이후 브랜드 서희스타힐스 상표권을 순차적으로 등록하며 브랜드 자산을 강화하였고, 사업 다각화 차원에서 대학기숙사 운영, 골프장 조성, 해외 부동산 임대 등 신사업에도 진출하여 중견기업집단인 서희유성그룹의 주축으로 성장하고 있다.

그림 1. 주요 연혁



자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

■ 대표이사 주요 이력

동사는 각자대표 체제로 운영되고 있으며, 김원철 대표이사와 김팔수 대표이사가 공동으로 경영을 이끌고 있다. 김원철 대표이사는 한양대학교를 졸업하고 아주대학교 MBA 대학원을 수료하였으며, 前 GM대우자동차에서 실무 경험을 쌓은 후 동사에서 약 20년 8개월 재직하며 관리부문을 총괄하고 있다. 김팔수 대표이사는 방송통신대학교를 졸업하고 前 (주)포스코에서 풍부한 현장 경험을 축적하였으며, 동사에서 27년 재직하는 동안 재무부문 총괄로 장기 경영 안정성에 기여하고 있다. 두 대표이사의 상호 보완적 역량은 건설 본업의 영업 효율화와 재무 건전성 유지를 동시에 달성하는 데 핵심적인 역할을 하는 것으로 판단된다.

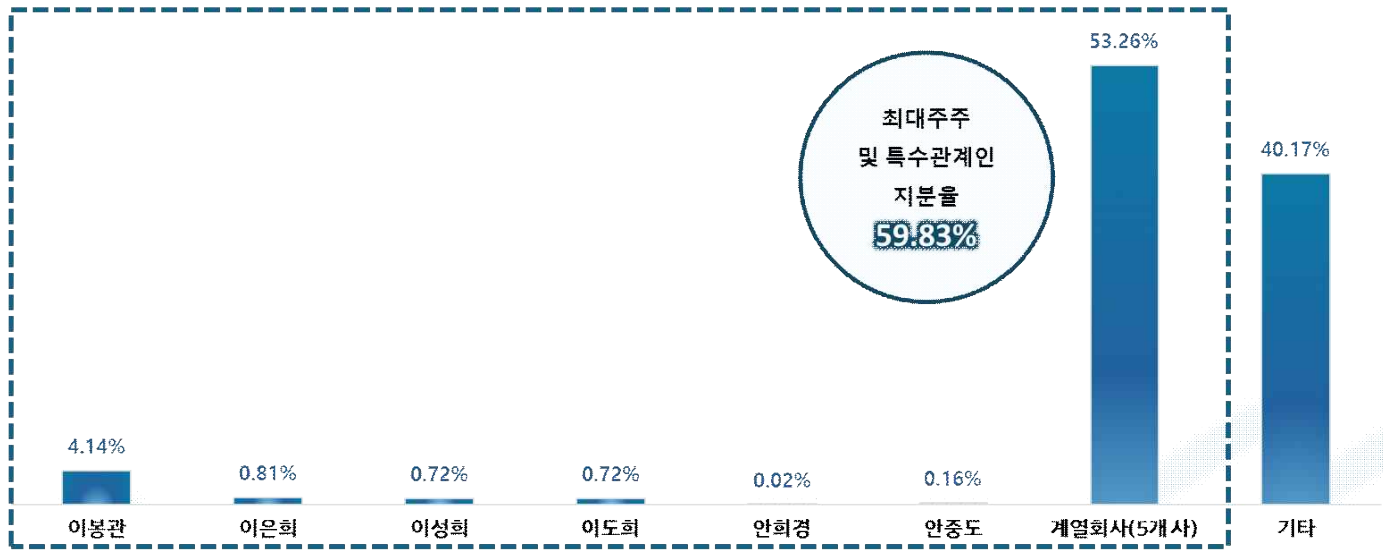
■ 주주 현황

동사의 주주현황을 살펴보면(2026년 03월 기준), 최대주주인 이봉관 사내이사는 보통주 9,512,342주(지분율 4.14%)를 보유하고 있으며, 특수관계인으로 자녀인 이은희(1,872,354주, 0.81%), 이성희(1,649,036주, 0.72%), 이도희(1,664,157주, 0.72%), 안희경(50,000주, 0.02%), 안중도(360,000주, 0.16%)가 있다. 계열회사로는 (주)유성티엔에스가 66,767,015주(29.05%)를 보유하여 사실상 최대 주주 역할을 담당하고 있으며, (유)애플이엔씨 27,374,596주(11.91%), (유)이엔비하우징 16,274,941주(7.08%),

서희건설(035890)

(유)한일자산관리엔투자 4,201,680주(1.83%), (유)애플다아이 7,789,917주(3.39%)가 포함된다. 최대주주 및 특수관계인의 의결권 있는 주식 합계는 137,516,038주(59.83%)로, 오너 및 계열사가 안정적인 지배력을 갖추고 있는 것으로 확인된다.

그림 2. 주주 현황



자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보㈜ 재가공

■ 사업 분야

동사는 건설/토목 부문과 기타(비건설) 사업 부문을 영위하고 있다.

표 1. 주요 사업 분야

매출유형	품목	제품 설명
건설/토목 부문	공공건축물, 아파트, 도로, 택지 조성	지역주택조합 아파트 도급공사, 관급·민간 건축 및 토목공사, POSCO 내부토건정비공사
기타(비건설) 사업부문	대학 기숙사 운영, 임대관리, 의약품 도소매	(주)송실라이프(기숙사), (유)한일자산관리엔투자(건물관리), (유)미래팜(의약품 도소매), (주)써밋홀딩스(골프장 조성) 등 16개 종속회사

자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보㈜ 재가공

동사는 종합건설 사업 및 건물관리·의약품·부동산 등 복합 사업 포트폴리오를 구성하고 있다. 연결 기준 2025년(제44기) 건설(건축·토목·플랜트) 도급공사가 전체 매출의 96.86%를 차지하고 있으며, 기타 비건설 매출이 3.14% 수준을 형성하고 있는 것으로 파악된다.

건설/토목 사업부문에서 동사는 포스코의 포항·광양 사업소 내부 토건정비공사를 장기 계약 기반으로 안정적으로 수행하는 한편, 전국 지역주택조합 아파트 도급공사를 핵심 매출원으로 삼고 있다. 지역주택조합 사업은 수분양자로부터의 분양 리스크를 시공사가 직접 부담하지 않는 구조로, 동사는 80% 이상의 조합원 모집 후 착공 원칙을 고수하여 사업 안전성을 높이고 있다. 2026년 1분기 별도 기준 수주잔고는 약 1조

서희건설(035890)

6,990억원이며, 2026년에도 화성 비봉 지역주택조합, 용인 양지2블럭, LH 시흥거모 A-10BL 등 신규 수주가 이어지면서 수주 파이프라인이 유지되고 있다. 또한 토목 분야에서는 신안산선 복선전철 및 신림·봉천터널 1공구 등 대형 인프라 공사의 안정적 이행이 진행 중이다.

기타 사업부문에서는 종속회사들을 통해 사업을 다각화하고 있다. (주)송실라이프는 대학기숙사 시설물 관리·운영을 주력으로 하여 안정적인 기숙사 운영 매출을 창출하고 있으며, (유)한일자산관리엔투자는 논현동 서희타워 외 다수 건물의 시설 운영관리를 맡고 있다. 골프장 부문에서는 (주)써밋홀딩스가 경기도 여주시 운촌리 일원에서 헤르몬C.C 조성 사업을 추진 중이다. 의약품 도소매 사업((유)미래팜)은 연 235억원 규모의 매출을 창출하며 포트폴리오 다변화에 기여하고 있다. 해외 부동산 사업 부문에서는 2025년 일본 도쿄에 Neo Horizon Co., Ltd.를 설립하여 현지 부동산 임대업을 시작하였고, 2025년 10월에는 APFEL INVESTMENTS INC를 설립하여 해외 부동산 투자 영역을 미국 시장까지 확대하였다.

그림 3. 동사 주요 실적 : 지역주택사업



광주 흑석 서희스타힐스 수완센트럴시티

□□ 광주광역시 광산구 흑석동 192번지 일원

☎ 427세대, 8개동 지하1층~지상25층

Ⓒ $72\text{m}^2, 84\text{m}^2$

[그림 1] 수원 센트럴시티 지역주택조합



구미 문성 서희스타힐스

□ 경북 구미시 문성2지구 도시개발사업지역(18-21)

③ 977세대, 지하2층~지상 28층 11개동

[그림 1] 구미문성 지역주택조합

2015.04.03-2017.12.31



김해 삼계 서히스타힐스

□□ 경남 김해시 삼계동 680번지 일원

☞ 1,23세대, 지하2층~지상 29층 16개동

[그림 1] 김해삼계 지역주택조합

2016.06 - 2019.08

자료: 동사 홈페이지

2026년 들어 동사는 지역주택조합 특화 사업 구조에서 탈피하여 사업 영역을 다방면으로 확장하고 있는 것으로 판단된다. 서울 양천구 목동 657-1번지 가로주택정비사업 시공사로 선정됨으로써 동사 최초의 서울 도심 가로주택정비사업 수주를 달성하였으며, 모아타운 추진중인 시흥동 가로주택, LH 시흥거모 A-10BL 공공아파트 등 정비사업·공공주택·민간주택을 아우르는 전방위 수주를 이어가고 있다.

향후 동사는 지역주택조합 핵심 역량을 유지하는 동시에, 공공주택 민간참여 사업 확대, 서울·수도권 정비사업 진출, 비주택 포트폴리오 강화를 통해 사업 안정성을 높일 계획으로 알려져 있다. 또한 국내 건설 시장의 성장 동력인 정부 뉴딜 인프라 투자 확대와 지역주택 관련 규제 완화 움직임이 현실화될 경우, 풍부한 지역주택조합 운영 경험과 데이터베이스를 보유한 동사가 유력 수혜기업으로 부각될 것으로 전망된다.

II. 시장 동향

국내외 종합건설 시장의 안정적 성장과 구조적 기회

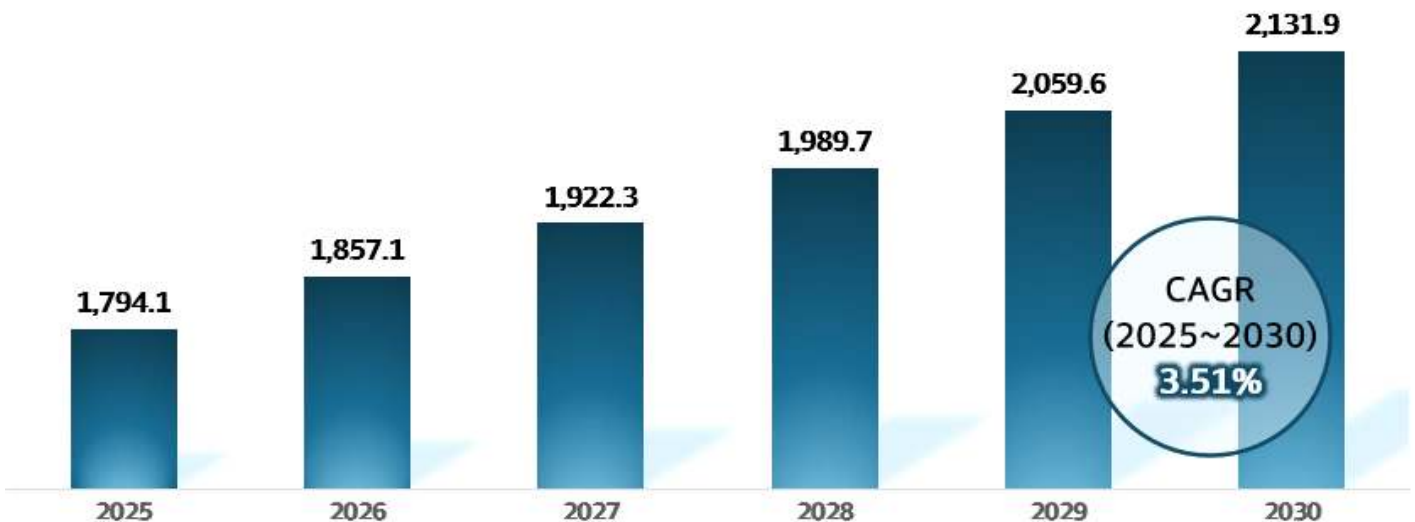
국내 종합건설 시장은 2025년 약 1,794억 1천만 달러(USD) 규모에서 연평균 3.51% 성장하여 2030년 약 2,131억 9천만 달러에 이를 것으로 전망된다. 글로벌 종합건설 시장은 2026년 약 17조 2,600억 달러(USD) 규모에서 연평균 5.94% 성장하여 2030년 약 21조 7,400억 달러에 이를 것으로 전망되며, 아시아 태평양 지역이 전체 시장의 54% 이상을 점유하고 있다.

■ 국내외 시장 규모 및 성장률

동사는 매출 대부분이 발생하는 지역주택조합, 도심 정비사업(가로주택·모아타운), 공공건축, 토목·인프라 공사와 관련된 사업을 수행하고 있으므로 이를 모두 포괄하는 국내 종합건설업 시장을 핵심 주력 시장으로 설정하였다. Mordor Intelligence에 따르면, 대한민국 종합건설 시장의 2025년 규모는 약 1,794.1억 달러에서 연평균 3.51%씩 증가하여 2030년에는 약 2,131.9억 달러의 규모를 형성할 것으로 확인된다. 또한, 한국건설산업연구원에서 발간한 건설 2040 Outlook에 따르면, 국내 건설 수주는 2025~2030년 연평균 2.4%, 2030~2035년 연평균 3.7%, 2035~2040년 연평균 3.1% 성장하여 2040년 약 304.7조원에 이를 것으로 전망하였다. 이는 2026년 공공 SOC 예산이 확대되었으며, 가덕 신공항, 용산국제업무지구, 인천 제2 도시철도망 등 대형 인프라 파이프라인이 중장기 건설 수요를 견인하고 있기 때문으로 분석된다.

그림 4. 국내 종합건설 시장 규모 및 전망

(단위: 억 달러)

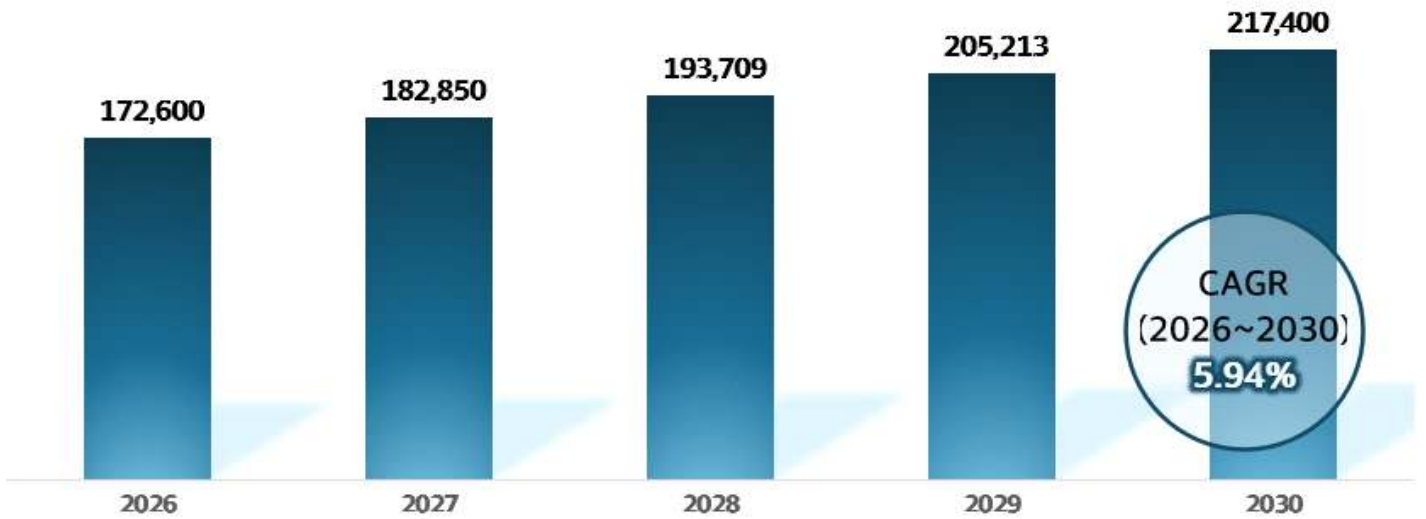


출처: Mordor Intelligence, 한국 건설 시장 규모 및 점유율 분석 (2026~2031), NICE평가정보(주) 재가공

한편, 동사는 최근 해외 법인을 설립하며 해외 부동산 임대업 및 관련 건설 영역으로의 진출을 모색하고 있는 상황을 고려할 때 미래 성장 동력으로 ‘해외 종합건설업’ 시장을 설정하였다. The Business Research Company에 따르면, 글로벌 종합건설 시장의 2026년 규모는 약 17조 2,600억 달러(USD)에서 연평균 5.94%씩 증가하여 2030년에는 약 21조 7,400억 달러의 규모를 형성할 것으로 파악된다. 이 중에서 아시아태평양 지역이 전체 시장의 54.5%를 점유하며 최대 시장을 형성하고 있다. 성장 동력으로는 스마트 건설·친환경 자재·모듈러 공법 도입 가속화와 함께, 플랜트·발전·인프라 EPC 분야에서 디지털 트윈·AI 기반 공정관리·탄소중립 건설 기술에 대한 수요가 확대되고 있어 기술 역량을 갖춘 중견 건설사의 해외 수주 기회가 중장기적으로 증대될 것으로 전망된다.

그림 5. 해외 종합건설 시장 규모 및 전망

(단위: 억 달러)



출처: The Business Research Company, Construction Global Market Report(2026), Technavio, Construction Market Growth Analysis 2026-2030(2025), NICE평가정보(주) 재가공

■ 시장 구조 및 산업동향

국내 건설 시장은 대형사와 중견사로 이원화된 가운데 최근 민간 주택 시장 경색을 방어하기 위해 SOC 예산 증액 등 공공 발주와 정비사업을 중심으로 중견사의 수주 기회가 늘어나고 있다. 글로벌 기술 측면에서는 AI·BIM 기반의 스마트 건설과 친환경 공법 도입이 가속화되고 있으며, 특히 국내 모듈러 건설시장은 데이터센터 수요 급증과 탈현장 공법(OSC) 확산에 힘입어 2030년 최대 4.4조 원 규모까지 크게 성장할 것으로 전망된다.

■ 기술 개발 및 경쟁 환경

국내 건설 산업은 현장 시공 방식(2025년 79.16% 점유)이 지배적이나, 노동력 부족과 공사비 절감 수요를 배경으로 조립식·모듈화 공법으로의 전환이 가속화되고 있다. 글로벌 경쟁 구도에서는 삼성물산·현대건설·GS건설 등이 중동·카타르 EPC 사업 수주를 통해 기술 역량과 ESG 경쟁력을 강화하고 있다. 국내 중견건설 시장에서는 코오롱글로벌, 동부건설, KCC건설 등이 공공건설 중심의 수주 경쟁력을 바탕으로 동사와 유사 시장에서 경쟁하고 있는 것으로 파악된다.

표 2. 국내 경쟁업체 현황

기업명	주요 사업 내용
코오롱글로벌	• 건설·상사·패션·리조트 복합 중견그룹 계열 건설사로, 아파트 브랜드 하늘채를 운영하며 공공·민간 건축 및 토목 공사에 강점
동부건설	• 공공 인프라 중심의 수주 전략으로 2026년 1분기 수주잔고 13조원 이상을 기록하며 중견건설사 중 최대 수주잔고를 보유하고 있음
KCC건설	• 주택 브랜드 스위첸을 보유하며, 관급공사와 민간 주거 도급 분야에서 지역주택 및 재건축 시장에 적극 참여하고 있음

자료: 업체 홈페이지 및 보도자료, NICE평가정보(주) 재가공

III. 기술분석

지역주택조합 특화 시공 노하우와 복합 건설기술 역량 보유

동사는 자체 개발 플랫폼 GO집과 표준화된 시공 프로세스를 기반으로 전국 26개 단지를 동시 이행하는 업계 최다 지역주택조합 실적을 보유하고 있으며, POSCO 장기 시설정비·대형 토목·발전 플랜트 등 다양한 공종에서 검증된 복합 시공역량을 갖추고 있다.

■ 지역주택조합 특화 시공 기술 및 브랜드 역량

동사는 2008년 지역주택조합 사업에 진출한 이래 전국 단위의 표준화된 아파트 시공 프로세스와 체계적인 원가관리 시스템을 구축하였다. 아파트 브랜드 서희스타힐스(STARHILLS)에 대한 상표권을 특허청에 등록하여 총 16건의 상표권을 보유하고 있으며, 이를 통해 지역주택조합 시장에서 차별화된 브랜드 가치를 창출하고 있다. 더불어 지역주택조합 정보플랫폼 GO집을 자체 개발·운영하여 조합원 모집 현황, 사업 진행 단계, 공사 정보를 투명하게 제공함으로써 조합원 신뢰도를 높이고 사업 리스크를 사전에 관리하고 있다. 80% 이상의 조합원 확보 후 착공을 원칙으로 수분양자 위험 부담을 최소화하는 프로세스는 동사만의 차별화된 기술 운영 시스템으로 평가받고 있다.

■ POSCO 장기 토건정비 시공 및 플랜트 기술

동사는 (주)POSCO 포항사업소 및 광양사업소를 대상으로 수십 년간 내부 토건정비공사를 지속적으로 수행함으로써, 제철소 시설물 유지보수에 특화된 플랜트 시공 기술과 산업시설 구조물 보수·보강 역량을 축적하였다. 특허청에 등록된 연돌의 내벽 보수보강 방법(KR10-2195077)은 (주)서희건설과 삼우이엔지가 공동 출원·등록한 기술로, 연돌 내부 열화 내화벽돌 및 콘크리트 외벽의 내면을 곤돌라로 활용하여 체계적으로 치핑·배근·케이싱 시공하는 방법이다. 이 기술은 연돌 사용 기한 증대와 안전성 향상에 기여하고 있으며, 이를 기반으로 포스코 포항·광양 사업소의 제철 플랜트 토건정비공사 및 중속회사가 영위하는 환경·에너지 플랜트 시설의 유지보수 역량을 고도화하고 현장 중심의 원가 절감 실현 및 신뢰를 구축하였다.

그림 6. 동사 특허 기술이 반영된 플랜트 사업



인천 국제공항 PC 배수구조물 공사

III 인천 송구 문서동 2172-1 서희건설 인천공항사업소

Seohee 인천공항사업단

1997.03.10 - 2000.09.30



조강중산 원료처리 설비공사

III 전남 광양시 금호동 포스코 광양제철소

Seohee 포스코

1997.04.25 - 1999.03.20



광양 LNG연결 배관공사

III 전남 광양시 금호동 포스코 광양제철소

Seohee 포스코

1998.07.10 - 1999.09.30

자료: 동사 홈페이지

■ 대형 인프라 시공 역량과 미래 기술 대응

동사는 서해선 복선전철, 신림·봉천터널 등 복수의 대형 SOC 토목 공사를 수행하면서 지하·터널·철도 공종에서 요구되는 복합 시공 기술과 장기 공사 관리 역량을 축적하였다. 또한 헤르몬C.C 골프장 조성사업을 통해 대규모 부지 개발 및 조경·복합 시설 시공 역량을 추가로 확보하였으며, 고성하이화력1·2호기 등 발전 플랜트 분야에서도 안정적 시공 이력을 갖추고 있다. 이러한 다양한 공종 경험을 바탕으로 원자재 가격 변동 모니터링(외주 동반 성장 본부), 철저한 사업성 검토 후 선별 수주(개발 사업 본부), 규모의 경제 실현(통합구매 조직)이 상호 유기적으로 작동하여 동사의 견고한 원가 절감 기반을 구축하고 있다.

그림 7. 동사 대형 SOC 토목 공사 실적



단월-도계간 도로확장 포장공사

□□ 경기도 양평군 보통리-평성리
 ☞ 도로연장L=8.74km, B=11.0m, Natm 터널700m
 □□ 경기도건설사업본부
 □□ 1999.01.18 - 2002.06.06



고금-마량간 연륙교 가설공사

□□ 경기도 양평군 보통리-평성리
 ☞ 도로연장L=8.74km, B=11.0m, Natm 터널700m
 □□ 경기도건설사업본부
 □□ 1999.01.18 - 2002.06.06



여주 우회도로 개설공사

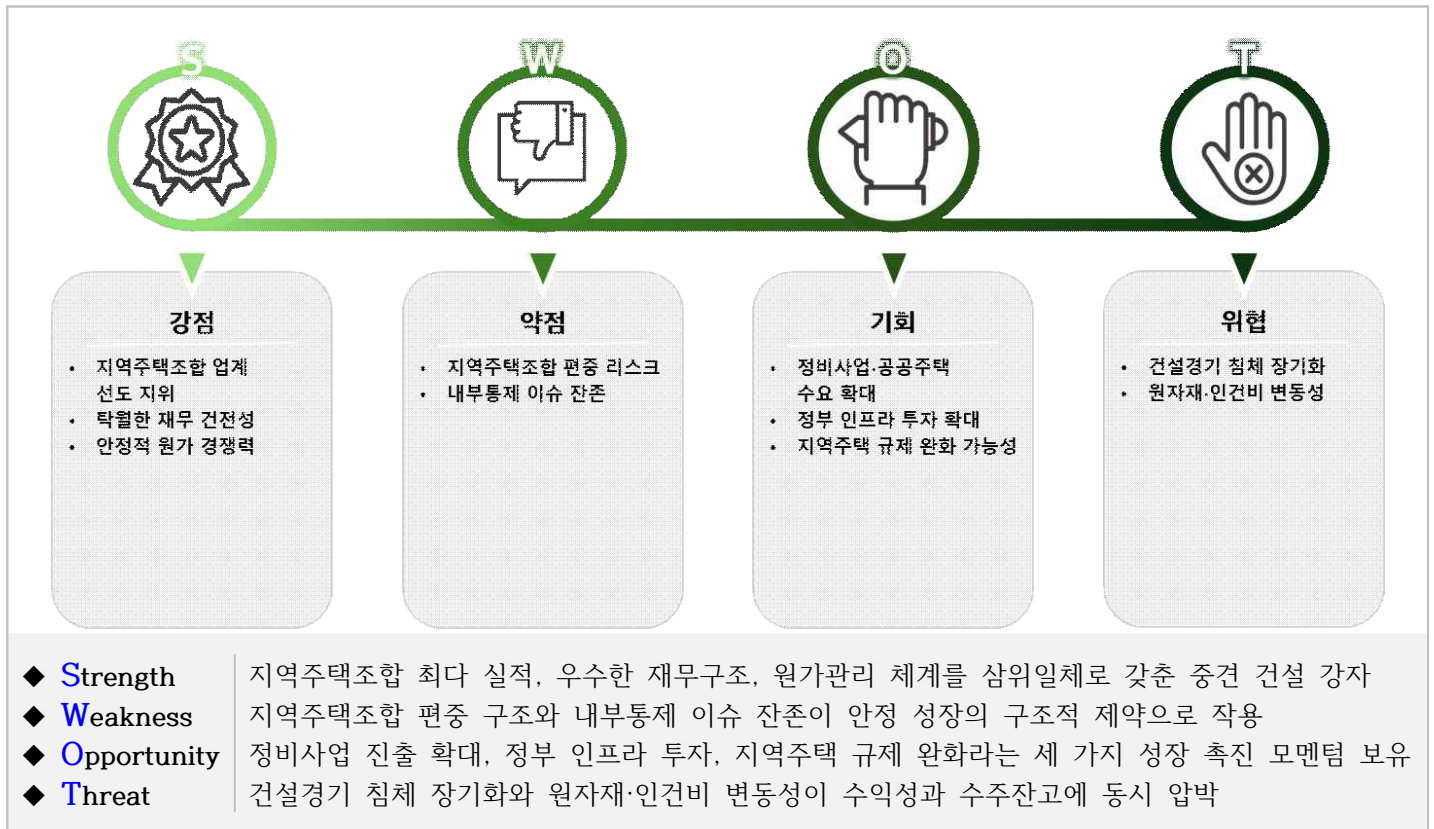
□□ 경기도 여주군 여주읍 흥분리-대신면 가산리
 ☞ 토공858,773㎡, 구조물공 강대교 1,875m
 □□ 조남청
 □□ 2001.02.15 - 2006.12.31

자료: 동사 홈페이지

■ 연구개발 활동

사업보고서상 동사의 별도 연구개발활동은 ‘해당 없음’으로 기재되어 있고, 최근 3개년 공식 R&D 투자 실적은 확인되지 않는다. 다만, 동사는 건설기술연구소(유이식 전무이사 총괄)를 사내에 운영하며 구조·CE팀 등 현장 기술지원 및 품질 관리 활동을 수행하고 있는 것으로 파악된다. 이는 외형적 R&D 투자보다 현장 중심의 시공 기술력과 원가관리 노하우 축적을 통해 경쟁력을 유지하는 건설업 본연의 사업 특성에 기인한 것으로 판단된다.

SWOT 분석



PEST 분석



IV. 재무분석

외형 조정 국면에도 40%대 부채비율과 두 자릿수 순이익률을 유지한 우량 재무구조

동사는 2025년 매출액 11,001.3억 원, 영업이익 1,443.9억 원, 당기순이익 1,206.0억 원을 기록하였다. 2026년 1분기에는 매출액 1,916.8억 원, 영업이익 104.6억 원, 당기순이익 193.5억 원을 시현하며 전년 동기 대비 매출액은 33.2% 축소된 흐름을 나타내었으나, 당기순이익은 16.6% 증가하였다.

■ 건축·토목 사업을 영위하는 1조원대 외형의 우량한 건설사

동사는 건축계약공사·토목계약공사·기타 사업을 영위하며, 2025년 매출은 건축부문 87.9%, 토목부문 9.0%, 기타부문 3.1%로 구성되어 주택·건축 도급 집중도가 높다. 매출액은 2023년 14,419.1억 원, 2024년 14,736.1억 원, 2025년 11,001.3억 원을 기록하였으며, 2025년 외형 조정은 주력 건축부문의 진행 사업장 준공과 신규 착공 시점의 공백에 주로 기인한다. 이는 공사기성고에 따라 외형이 연동되는 도급 사업의 특성을 반영한 것으로, 토목·플랜트의 공공 발주 매출이 외형의 하방을 부분적으로 완충하는 것으로 판단된다.

■ 저부채 구조의 낮은 금융비용을 바탕으로 두 자릿수 수익성 유지

2024년 동사는 매출액이 전년 대비 317.0억 원 증가한 14,736.1억 원을 기록하였고, 영업이익은 75.2억 원 증가한 2,357.4억 원, 당기순이익은 325.9억 원 증가한 1,592.8억 원을 나타내었다(매출액증가율 2.2%, 영업이익률 16.0%, 순이익률 10.8%).

2025년 동사는 매출액이 전년 대비 3,734.8억 원 감소한 11,001.3억 원을 기록하였고, 영업이익은 913.5억 원 감소한 1,443.9억 원, 당기순이익은 386.8억 원 감소한 1,206.0억 원을 나타내었다(매출액증가율 -25.3%, 영업이익률 13.1%, 순이익률 11.0%).

2026년 1분기 동사는 매출액이 전년 동기 대비 953.0억 원 감소한 1,916.8억 원을 기록하였고, 영업이익은 404.5억 원 감소한 104.6억 원, 당기순이익은 27.5억 원 증가한 193.5억 원을 나타내었다(매출액증가율 -33.2%, 영업이익률 5.5%, 순이익률 10.1%).

영업이익률은 2024년 16.0%에서 2025년 13.1%로 하락하였으나 순이익률은 11.0%로 상승하여, 외형 축소에도 저부채 구조의 낮은 금융비용을 바탕으로 두 자릿수 수익성이 유지되며 수익 창출력의 안정성이 지켜지고 있는 것으로 판단된다.

그림 8. 동사 손익계산서 분석

(단위: 억 원)



자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

■ 부채비율 지속 하락 및 높은 유동비율로 건설사 최상위 수준의 재무건전성 확보

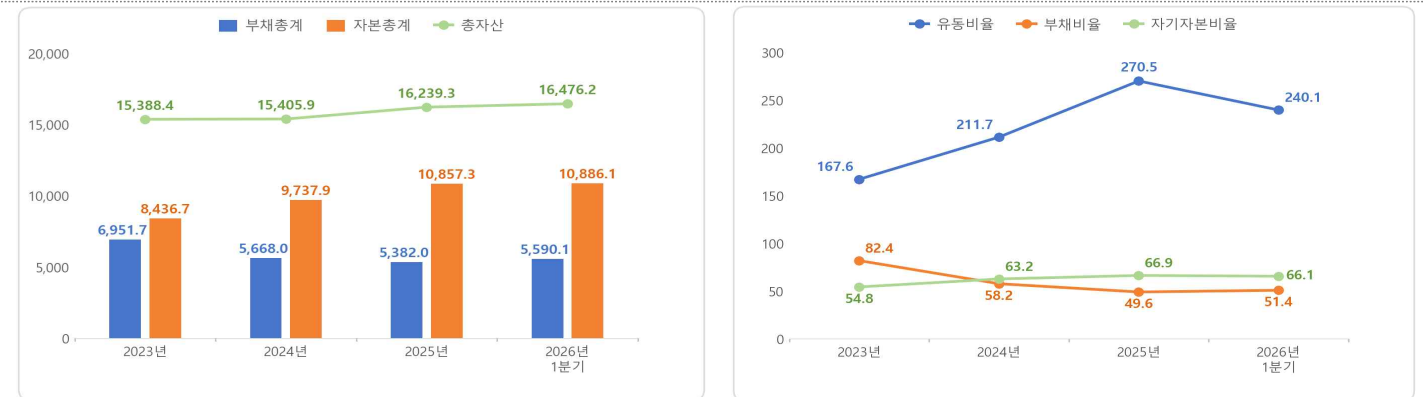
2024년 동사는 총자산이 전년 대비 17.5억 원 증가한 15,405.9억 원을 기록하였고, 부채총계는 1,283.7억 원 감소한 5,668.0억 원, 자본총계는 1,301.2억 원 증가한 9,737.9억 원을 나타내었다(유동비율 44.1%p 상승한 211.7%, 부채비율 24.2%p 하락한 58.2%, 자기자본비율 8.4%p 상승한 63.2%).

2025년 동사는 총자산이 전년 대비 833.4억 원 증가한 16,239.3억 원을 기록하였고, 부채총계는 286.0억 원 감소한 5,382.0억 원, 자본총계는 1,119.4억 원 증가한 10,857.3억 원을 나타내었다(유동비율 58.8%p 상승한 270.5%, 부채비율 8.6%p 하락한 49.6%, 자기자본비율 3.7%p 상승한 66.9%).

2026년 1분기 동사는 총자산이 전년 동기 대비 1,210.5억 원 증가한 16,476.2억 원을 기록하였고, 부채총계는 98.4억 원 증가한 5,590.1억 원, 자본총계는 1,112.2억 원 증가한 10,886.1억 원을 나타내었다(유동비율 26.2%p 상승한 240.1%, 부채비율 4.8%p 하락한 51.4%, 자기자본비율 2.1%p 상승한 66.1%).

그림 9. 동사 재무상태표 분석

(단위: 억 원)



자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

표 3. 동사 요약 재무제표

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)

항목	2023년	2024년	2025년	2025년 1분기	2026년 1분기
매출액	14,419.1	14,736.1	11,001.3	2,869.8	1,916.8
매출액증가율(%)	0.3	2.2	-25.3	-21.3	-33.2
영업이익	2,282.2	2,357.4	1,443.9	509.1	104.6
영업이익률(%)	15.8	16.0	13.1	17.7	5.5
순이익	1,266.9	1,592.8	1,206.0	166.0	193.5
순이익률(%)	8.8	10.8	11.0	5.8	10.1
부채총계	6,951.7	5,668.0	5,382.0	5,491.7	5,590.1
자본총계	8,436.7	9,737.9	10,857.3	9,773.9	10,886.1
총자산	15,388.4	15,405.9	16,239.3	15,265.7	16,476.2
유동비율(%)	167.6	211.7	270.5	213.9	240.1
부채비율(%)	82.4	58.2	49.6	56.2	51.4
자기자본비율(%)	54.8	63.2	66.9	64.0	66.1
영업현금흐름	806.8	2,427.6	-37.5	-1,011.0	-392.1
투자현금흐름	-568.1	-2,273.4	330.8	-258.6	-481.2
재무현금흐름	-703.7	-493.0	15.4	-105.6	-2.3
기말 현금	2,202.6	1,881.3	2,184.6	509.7	1,330.2

자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

■ 동사 실적 전망

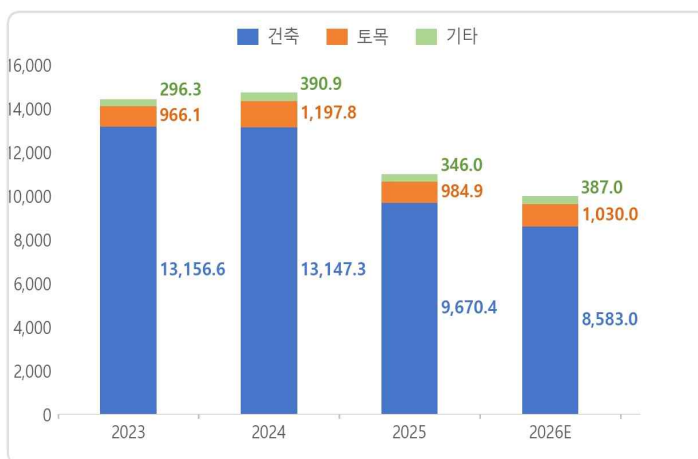
동사는 2026년 1분기 화성 야목역2차 지역주택조합 도급공사(약 2,578억 원)를 착공하였고, 한국토지주택공사 시흥거모 공공주택 공사(약 813억 원)의 계약을 체결하여 2026년 3분기 착공을 앞두고 있으며, 용인 양지 지역주택조합(약 3,169억 원) 등 다수의 사업장을 확보하고 있다. 이러한 계약 물량은 2026년 이후 매출 인식의 기반으로 작용할 것으로 전망된다. 이와 함께 이천안흥·남양주 오남3단지 등 대형 지역주택조합 사업이 진행 중으로, 공정 진척에 따른 매출 실현이 이어질 것으로 관찰된다. 이러한 신규 수주와 진행 사업장의 확보는 2025년 외형 조정 이후 매출 기반을 재확충하는 성장 동력으로 작용하는 것으로 평가된다.

동사의 시공능력평가액은 2023년 약 2조 3,979억 원, 2024년 약 2조 6,707억 원, 2025년 약 2조 8,774억 원으로 매년 증가하며 국토교통부 시공능력평가 순위가 2021년 23위에서 2025년 16위로 상승세를 이어가고 있다. 이러한 시공능력의 지속적 향상은 대형 발주처의 신뢰 기반을 확대하고 신규 사업 참여 기회를 넓히는 요인으로 작용하는 것으로 전망된다. 동사는 2025년 말 기준 이천안흥·남양주 오남3단지 등 다수의 대형 지역주택조합 사업을 진행하며 상당 규모의 공사계약 잔고를 확보하고 있다.

2026년 1분기 매출액이 전년 동기 대비 33.2% 축소된 1,916.8억 원을 기록한 것은 진행 사업장의 준공 집중 시기와 신규 착공 시점 간의 공백이 반영된 결과로 파악된다. 동사의 외형은 2025년 말 약 1조2,317억 원의 공사계약 잔고를 기반으로 인식되며, 화성 야목역2차(약 2,578억 원)·시흥거모 공공주택(약 813억 원)·용인 양지 지역주택조합(약 3,169억 원), 남양주오남1단지(약 3,354억 원) 등 최근 확보한 신규 수주가 잔고를 보충하고 있다. 이러한 완공 예정 현장의 기성 인식과 상반기 착공 물량의 진행 기여를 감안할 때, 2026년 매출은 약 1조원 수준으로 전년의 조정 국면에서 점진적으로 회복할 것으로 전망된다. 특히 지역주택조합 최다 시공 실적과 상승한 시공능력은 정상 사업장 우대와 부실 조합 정비를 골자로 한 제도 개편 환경과 맞물려, 검증된 실적을 갖춘 동사에 선별적 수혜로 전이될 여지가 있는 것으로 평가된다.

그림 10. 동사 사업부문별 실적 및 전망

(단위: 억 원)



항목	2023	2024	2025	2026E
매출액	14,419.1	14,736.1	11,001.3	10,000.0
건축	13,156.6	13,147.3	9,670.4	8,583.0
토목	966.1	1,197.8	984.9	1,030.0
기타	296.3	390.9	346.0	387.0

연도별 실적 및 전망

2026년 실적 및 전망

자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공 및 추정

V. 주요 변동사항 및 향후 전망

사업 다각화와 수주 포트폴리오 전환으로 재도약 추진

동사는 지역주택조합 특화 구조에서 벗어나 공공주택·정비사업·해외 부동산으로 사업 영역을 확장하고, 자기주식 소각 등 주주환원 강화를 통해 장기 기업가치 회복을 추구하고 있다.

■ 신규 수주 확대와 적극적 주주환원 정책

2026년 들어 동사의 수주 활동은 기존 핵심 사업인 지역주택조합 도급과 신규 사업 영역 개척이 동시에 진행되는 양상이다. 지역주택조합 부문에서는 야목역2차 루미엘 스타힐스, 용인 양지2블럭, 남양주 오남1단지 등을 연이어 확보하며 기존 수주 기반을 공고히 하고 있다. 여기에 서울 양천구 목동 657-1번지 가로주택정비사업(298가구)을 수주하여 최초로 서울 도심 정비사업 시장에 진출하였으며, LH 시흥거모 A-10BL 공공아파트 도급 확보를 통해 공공주택 부문으로도 수주영역을 확장하고 있다.

재무 및 주주환원 측면에서는 2026년 7월 3일 이사회 결의를 통해 자기주식 22,219,921주(장부가 296억원, 시장가 기준 약 465억원)를 2026년 7월 15일 소각하기로 하였다. 이에 따라 발행주식총수는 229,808,457주에서 207,588,536주로 감소하고, 유통주식 수가 약 9.66% 축소되므로 주당순이익(EPS)과 주당순자산(BPS)의 개선 효과가 기대된다. 또한, 대규모 자기주식 소각을 이사회 결의를 통해 신속히 추진한 점은 주주가치 제고와 시장 신뢰 강화를 위한 적극적인 자본정책으로 평가된다. 동사는 2020년 이후 매년 약 100억 원 규모의 자기주식 취득 신탁계약을 지속적으로 체결해 왔으며, 이번 자기주식 소각 역시 이러한 주주환원 정책의 연장선상에서 이루어진 것으로 볼 수 있다. 이는 일회성 조치에 그치지 않고 중장기적인 주주가치 제고 의지를 보여주는 사례로 판단된다.

■ 사업 전략 다각화와 도심 정비 및 해외 시장 수주 확대

건설시장 환경이 지역주택조합 중심에서 정비사업·공공주택 중심으로 재편됨에 따라, 동사도 이에 대응해 수주 전략을 적극적으로 전환하고 있다. 서울 가로주택정비사업 첫 수주를 교두보로 삼아, 모아주택·신탁방식 정비사업 등으로 도심재생사업 수주를 확대할 계획이며, LH 공공아파트 수주 확대를 통해 지역주택조합 의존도를 낮추고 수주 포트폴리오의 안정성을 강화하고 있다. 비건설 부문에서는 헤르몬C.C 골프장 조성사업을 2026년 7월 말 준공 목표로 추진 중이며, 일본 도쿄와 미국 현지 법인을 활용한 해외 부동산 임대사업도 본격적인 수익 창출이 기대된다. 한편, 국내 건설시장에서는 한국판 뉴딜 2.0 투자 확대와 더불어 정치권에서 논의 중인 지역주택조합 토지 확보 요건 완화가 제도화될 경우 지역주택조합 사업 수행 경험이 풍부한 동사가 관련 시장의 대표적인 수혜 기업으로 부각될 가능성이 있는 것으로 전망된다.

■ 대형 인프라 성과와 재무 건전성 기반의 복합 건설기업 도약 기대

신림·봉천터널 등 대형 토목·인프라 공사의 성공적 수행실적이 향후 토목 부문의 레퍼런스 확대와 추가 수주 경쟁력 강화에 긍정적으로 작용할 것으로 기대된다. 아울러 부채비율 49.57% 수준의 안정적 재무구조를 유지하고 있어 향후 사업확대 과정에서도 재무적 안정성을 확보할 수 있을 것으로 전망된다.

지배구조 측면에서 사외이사 3인을 신규 선임하고 상근 감사를 교체하는 등 이사회와 내부통제 체계를 보강하였다. 이러한 변화는 기업지배구조의 투명성을 제고하고 ESG 관점에서의 기업가치 개선에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다.

서희건설(035890)

최근 뉴스 및 향후 전망

□ 프롬프트 : 동사의 최근 뉴스와 향후 전망에 대해 알려주세요

☑ 생성형 AI 답변 :

“서희건설은 최근 코스닥 시장에서의 성공적인 매매거래 재개와 함께 부채비율을 40%대까지 낮춘 탄탄한 재무 건전성을 입증했으며, 향후 화성 비봉 및 용인 양지 등 주요 지역주택조합 사업장의 본격적인 착공에 따른 수주잔 고의 반등세와 서울 도심 가로주택정비사업 진출을 통한 포트폴리오 다각화가 맞물리며 중장기적인 외형 성장과 수익성 회복 모멘텀이 기대된다.”

* 출처 : Gemini

증권사 투자의견(하단)

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
------	------	------	-----

최근 6개월간 발간보고서 없음.

시장정보(주가 및 거래량)

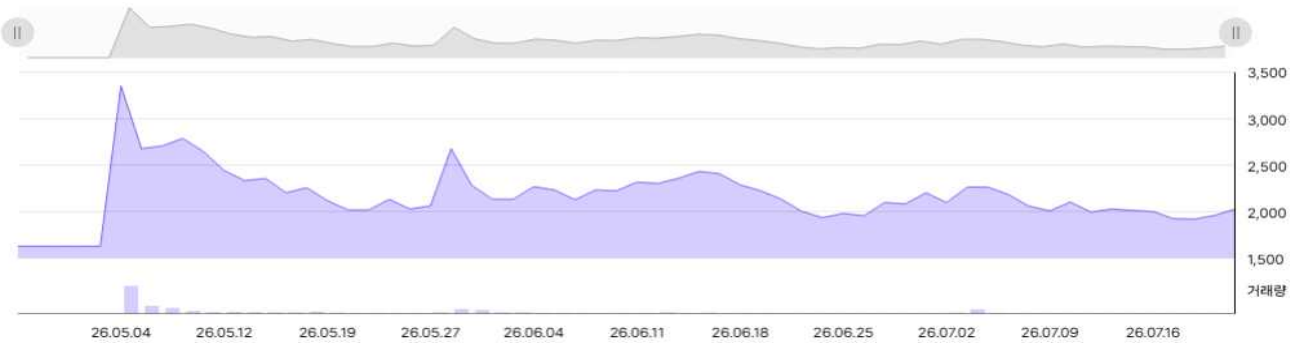
035890 코스닥

2,025 ▲69 +3.53%

단위 : 원, 주, % | 기준 일자 : 2026.07.23

전일	1,956	고가	2,055	거래량	334,436 주
시가	1,987	저가	1,935	거래대금	673 백만원

1주일 3개월 6개월 1년 3년 5년



자료: NICE Bizline(2026.07.23.)

최근 3개월간 한국거래소 시장경보제도 지정여부

시장경보제도란?

한국거래소 시장감시위원회는 투기적이거나 불공정거래 개연성이 있는 종목 또는 주가가 비정상적으로 급등한 종목에 대해 투자자주의 환기 등을 통해 불공 정거래를 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
서희건설	X	X	X