기술 2021-90

2021.02.18.

이 보고서는 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해 발간한 보고서입니다.

기술분석보고서 YouTube 요약 영상 보러가기

동원개발(013120)

자본재

요 약
기업현황
시장동향
기술분석
재무분석
주요 변동사항 및 전망

작성기관	NICE평가정보(주)	작 성 자	황보현 책임연구원

■ 본 보고서는 「코스닥 시장 활성화를 통한 자본시장 혁신방안」의 일환으로 코스닥 기업에 대한 투자정보 확충을 위해, 한국거래소와 한국예탁결제원의 후원을 받아 한국IR협의회가 기술신용평가기관에 발주하여 작성한 것입니다.

■ 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.

■ 카카오톡에서 “한국IR협의회” 채널을 추가하시면 매주 보고서 발간 소식을 안내 받으실 수 있습니다.

■ 본 보고서에 대한 자세한 문의는 작성기관(TEL.02-2124-6822)으로 연락주시기 바랍니다.

한국IR협의회

동원개발(013120)

부산 및 경남지역을 대표하는 주택 전문 종합건설사

기업정보(2021/01/01 기준)	
대표자	장복만
설립 일자	1978년 03월 31일
상장 일자	1994년 12월 29일
기업 규모	중견기업
업종분류	아파트 건설업
주요제품	주택신축분양

시세정보(2021/02/08 기준)	
현재가(원)	4,915
액면가(원)	500
시가총액(억 원)	4,463
발행 주식 수	90,808,100
52주 최고가(원)	5,410
52주 최저가(원)	2,860
외국인지분율	12.63%
주요주주	㈜동원주택, 장호익

■ 다양한 시공경험과 우수한 시공능력을 지닌 부산, 경남 대표 건설사

동원개발은 40년 이상의 업력을 보유한 중견 종합건설사로서, 다양한 사업 수행경험을 보유하고 있으며, 이를 기반으로 축적한 기술력을 바탕으로 상위 1% 이내의 우수한 시공능력을 보유하고 있다. '동원비스타' 와 '동원로얄듀크' 브랜드를 내세운 주택분양사업의 호황과 건축분야 도급공사 수주력 강화에 힘입어 2019년에는 설립 이래 최대 실적을 달성하였고, 2020년 시공능력평가액 기준 전국 30위, 부산지역 내 1위를 기록하는 등 부산 및 경남지역의 대표적인 주택 전문 건설사로서 자리매김하고 있다.

■ 건설수주 감소, 코로나19 장기화로 인해 건설시장 불확실성 확대

국내 건설시장은 장기간의 불황 지속에도 불구하고 정부 주도의 대규모 SOC 건설과 주택 및 부동산 시장의 활성화로 꾸준한 건설투자와 건설수주가 이루어져 왔으나, 2020년 상반기부터 시작된 코로나19 사태와 정부의 부동산 규제 강화 등으로 인해 국내 건설업의 불확실성은 더욱 확대되고 있다. 이는 정부 주도의 대형 토목사업 완료, 역대 최대수준을 기록한 주택입주물량, 코로나19의 장기화로 인한 기업들의 투자 위축, 민간 플랜트 공사의 준공 및 완공된 오피스텔 공사 증가 등이 주요 원인으로 분석된다. 다만, 정부 주도의 건설투자 확대와 SOC 예산 투입 등으로 건설업의 불황을 타계하기 위한다각도의 노력이 이루어지고 있는 상황이다.

■ 경쟁력 강화를 위한 주택분양사업과 재개발·재건축 정비사업 확대

국내 건설시장은 정부 주도의 건설투자 확대 방침에도 불구하고 코로나19의 장기화와 정부의 부동산 규제 강화로 인해 불확실성이 증가하고 있는 한편, 해외 역시 오랜 저유가 상황으로 활발한 발주를 기대하기 어려운 상황에 닥쳐있다. 이에 동사는 수익성 높은 주택분양사업 추진, 적극적인 재개발·재건축 정비사업 참여로 점유율 확대, 공공 및 관급 도급공사 수주를 통해 기업경쟁력 강화에 주력할 계획이며, 지역 건설사에서 탈피하기 위해 보다 적극적인 사업확대를 시도하고 있다.

요약 투자지표 (K-IFRS 개별 기준)

구분 / 년	매출액 (억 원)	증감 (%)	영업이익 (억 원)	이익률 (%)	순이익 (억 원)	이익률 (%)	ROE (%)	ROA (%)	부채비율 (%)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)
2017	5,630.1	5.4	1,430.4	25.4	1,006.2	17.9	18.3	14.8	18.3	1,108	6,550	4.5	0.8
2018	6,078.9	8.0	1,600.7	26.3	1,219.4	20.1	18.8	15.4	24.8	1,343	7,744	3.0	0.5
2019	6,426.3	5.7	1,061.1	16.5	847.0	13.2	11.5	9.4	20.6	933	8,491	4.4	0.5

기업경쟁력

오랜 업력을 바탕으로 다양한 사업수행경험 보유

■ **다양한 시공경험을 바탕으로 우수한 시공기술력 보유**
→ 40년 이상의 오랜 업력으로 다양한 사업수행 경험을 통해 숙련된 기술력과 시공관리 노하우 축적

부산·경남지역 내 높은 기업·브랜드 인지도 구축

■ **아파트 브랜드 '동원로얄듀크', '동원비스타' 보유**
→ 부산 및 경남지역을 중심으로 아파트 브랜드를 필두로 한 고급 공동주택 분양사업을 성공적으로 추진

핵심기술 및 적용제품

건축 및 토목부문 도급공사 및 주택분양사업에 주력

■ **발주자와의 건설계약에 따른 도급공사**
→ (건축) 아파트, 교육·사회용 건축물 건설
→ (토목) 도로, 택지·용지조성 등 사회기반시설 건립

■ **자체 시행 및 시공을 통한 주택분양사업**
→ 40여 년간 전국 70,000여 세대의 아파트 공급

경쟁력 강화 전략

■ **도급공사 수주경쟁력 강화 노력**
→ 건축부문 도급공사 뿐만 아니라 정부 건설투자 방침에 따라 공공·관급공사 수주에 적극적 참여

■ **수익성 높은 주택분양사업 추진**
→ 부산, 경남지역, 수도권 지역을 중심으로 사업부지 매입, 자체 시행·시공으로 수익성 확보

시장경쟁력

정부의 SOC 예산 및 건설투자 확대

■ **2021년, 정부 SOC 예산 및 건설투자 확대 전망**
→ 역대 최대 규모 2.65조 원의 SOC 예산 투입 예정
→ 건설투자 또한 전년 대비 0.2% 증가한 262.2조 원으로 책정

정부의 추가 주택공급계획 발표

■ **2028년까지 총 27만 호의 주택공급 예정**
→ '수도권 주택공급 확대방안'으로 13.2만 호의 주택 공급계획 발표, 서울도심 내 7만 호, 공공분양물량 사전청약 6만 호 등 2028년까지 27만 호 공급 예정

최근 변동사항

설립 이래 최대 실적 달성

■ **2019년, 1987년 설립 이래 최대 실적 경신**
→ 연매출 6,426억 원, 영업이익률 16.51%를 기록하여 설립 이래 최대의 실적 달성
→ 2020년 시공능력평가액 기준 전국 30위, 부산지역 2년 연속 1위 달성

지역 건설사 탈피 위한 주택분양사업 및 재개발·재건축 정비사업 참여 확대

■ **수도권 포함, 전국을 무대로 한 사업참여 확대**
→ 지역 건설사 탈피를 위해 수도권 지역의 주택분양사업을 보다 확대, 전국의 재개발·재건축 정비사업 수주에도 적극적인 참여

Ⅰ. 기업현황

40년 이상의 오랜 업력을 통해 기술력을 갖춘 주택 전문 종합건설사

부산 및 경남지역을 대표하는 종합건설사로서, 40년 이상의 오랜 업력을 통해 다양한 시공경험과 숙련된 기술력을 보유하고 있으며, 건축 및 토목분야의 도급공사와 주택분양사업에 주력하고 있다.

■ 개요

동원개발(이하 동사)은 건설업 및 주택 공급업 등을 영위할 목적으로 1978년 3월에 설립되었으며, 1994년 12월 코스닥 시장에 상장되었다. 동사는 부산에 본사를 둔 주택 전문의 중견 종합건설사로서, 다양한 시공경험과 숙련된 기술력을 바탕으로 토목 및 건축분야의 종합건설사업과 브랜드 아파트 분양사업을 주요 사업으로 영위하고 있다.

■ 대표이사 및 주요 경영진 정보

장복만 대표이사는 동사를 1987년 설립한 창업주이자 최고경영자로서 동사를 40년 이상 안정적으로 경영해 오고 있다. 대표이사를 제외한 주요 경영진으로 장복만 대표이사의 특수관계인인 장호익 사장과 이성휘 부사장이 상근 중이며, 장복만 대표이사와 함께 경영에 참여하고 있다.

■ 주요 관계회사 및 최대주주

동사의 최대주주는 (주)동원주택으로 동사의 지분 32.51%를 보유하고 있다. (주)동원주택은 1996년 7월 설립된 이래 부동산 개발 및 부동산 매매사업을 영위하고 있다. 최대주주 및 특수관계인이 보유한 지분은 61.17%이며, 장복만 대표이사의 특수관계인인 장호익 사장이 동사 지분 16.25%를 보유한 개인 최대주주이다. 장복만 대표이사는 동사 지분 0.42%를 보유하고 있다(2020년 9월 기준).

표 1. 주요 주주 현황

주요 주주	지분율(%)	주요 주주	지분율(%)
(주)동원주택	32.51	(주)세명종합개발	0.37
장호익	16.25	남일물산(주)	0.34
(주)동진건설산업	9.40	(주)동원제일저축은행	0.32
(주)동원종합물산	0.97	(주)남양종합개발	0.11
이승진	0.48	소액주주 외	38.94
장복만	0.42	합계	100.00

*출처: DART(전자공시시스템), NICE평가정보(주) 재가공

2021년 1월 기준 동원종합건설, 21세기개발, 신세기건설, 동진건설산업 등 건설사 외에도 부동산(남양개발), 금융(동원제일저축은행), 수산 및 수산가공·제조(동원해사랑, 동원통영수산), 신재생에너지(제일에스엘산업, 아시아드티엔티) 등 다양한 분야의 14개 계열회사를 두고 있다.

그림 1. 관계회사 현황

*출처: 동사 홈페이지

■ 주요 기술역량

동사는 부산지역에 본사를 둔 부산 및 경남지역 중심의 중견 건설사로서, 창립 이래 40여 년간 전국에 70,000만여 세대의 아파트를 공급하였다. 또한, 2020년 8월 공시된 2020년 시공능력평가액 기준, 상위 1%의 우수한 시공능력을 보유한 종합건설업체로 평가받고 있을 뿐만 아니라 금탑산업훈장(주택산업분야)을 비롯하여 공공기관의 수상 실적을 다수 보유하는 등 대외적으로도 기술력을 인정받고 있다.

표 2. 시공능력평가액 및 순위(단위: 억 원)

구분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
토목건축 공사업	시공능력 평가액	6,054	5,078	5,185	6,729	7,456	7,984	9140	10,332	11,284	14,223
	전국 순위	98위	63위	53위	41위	36위	34위	38위	39위	37위	30위
	부산지역 내 순위	4위	2위	2위	3위	3위	3위	2위	2위	1위	1위

*출처: 사업보고서(2011~2020), 대한건설협회(2011~2020), NICE평가정보(주) 재가공

■ 주요 사업내용 및 사업부문별 매출실적

동사는 종합건설업체로서 토목건축공사업, 산업환경설비공사업, 조경공사업에 대한 건설면허를 보유하고 있으며, 주요 사업분야는 발주사와의 건설계약에 따른 도급공사와 시행사업인 자체공사 2개 부문으로 구분된다. 도급공사는 도로, 교량, 댐, 항만, 철도 등의 사회기반시설을 구축하는 토목부문과 각종 공업시설, 상업시설, 주택 등을 건설하는 건축부문으로 구분되며, 자체공사는 자체 시행을 통한 주택분양사업을 의미한다.

2020년 사업보고서에 따른 사업부문별 매출실적을 살펴보면, 자체 공사와 건설계약에 따른 건축분야에 주력하면서 공공분야의 비중이 높은 토목분야 도급공사를 일부 병행하고 있는 것으로 파악된다.

표 3. 사업부문별 매출실적(단위: 백만 원, %)

구분		2017년		2018년		2019년		2020년		
		매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중	1분기 매출액	2분기 매출액	3분기 매출액
국내 도급공사	건축	167,033	29.67	268,946	44.24	340,791	53.03	99,539	182,055	253,851
	토목	48,355	8.59	34,886	5.74	26,777	4.17	4,559	9,995	15,697
	계	215,387	38.26	303,832	49.98	367,568	57.20	104,098	192,050	269,548
자체 공사		348,619	61.74	303,937	50.00	274,473	42.71	52,363	116,382	160,480
기타		7	0.00	122	0.02	588	0.09	73	154	236
합계		**563,013**	**100.00**	**607,891**	**100.00**	**642,629**	**100.00**	**156,534**	**308,587**	**430,265**

*출처: 사업보고서(2020), NICE평가정보(주) 재가공

Ⅱ. 시장 동향

건설수주 감소 및 코로나19로 인한 국내 건설업의 불황 심화 및 장기화 전망

국내 건설업은 경기변동 및 정부 정책과 밀접하게 연관된 산업으로서, 2021년에는 건설수주가 감소할 것으로 예상되었으며, 코로나19로 인한 경기침체 영향이 심화 및 장기화 될 것으로 전망된다.

■ 국내 건설업

국내 건설업은 종합적인 계획·관리 및 조정 하에 건설공사를 수행하는 종합건설업과 건설공사의 각 공종별 전문공사를 수행하는 전문건설업으로 구분된다. 발주자는 도로, 항만, 공항, 철도 등 사회기반시설의 건설을 주도하는 정부 및 지방자치단체와 그 외 사업주체로서 민간 시행사, 개인 건축주 등이 해당되며, 각종 건설공사의 공급자 역할을 담당한다.

건설업은 주택, 사업시설의 구축, 사회간접자본, 국토개발 등 실물자본의 형성을 담당하고 있어 산업구조 및 경제환경의 변화와 정부의 정책, 건축 순환주기의 도래 등 복합적인 요인에 의해 경기가 변동된다. 특히, 국가의 기반시설 건립을 담당하고 있어 전체 수주물량에서 관급공사가 차지하는 비중이 매우 높은 산업으로서 정부의 개발계획과 주택 및 부동산 정책 등에 따라 크게 영향을 받는다.

▶▶ 국내 건설수주 동향

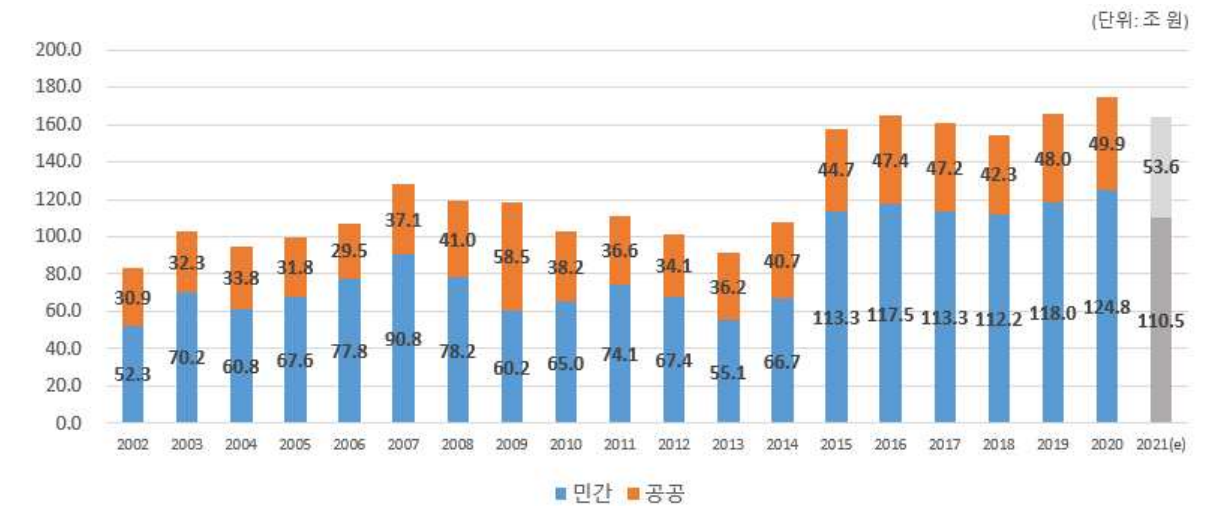
대표적인 선행지표인 건설수주는 2013년 91.3조 원, 2014년 107.5조 원, 2015년 158.0조 원, 2016년 164.9조 원으로 매년 증가세를 보여 왔으나, 2017년과 2018년 2년 연속 감소한 것으로 파악된다. 이후 2019년에는 전년 대비 7.4% 증가한 166.0조 원을 기록하였다.

그림 2. 국내 건설수주 중장기 추이

*출처: 대한건설협회, NICE평가정보(주) 재가공

2020년에는 전년 대비 5.2% 증가한 174.7조 원으로 역대 최대치를 기록하였다. 발주 부문별로는 공공 수주가 전년 대비 3.8% 증가하였고, 민간 수주도 전년 대비 5.8% 증가한 것으로 파악된다. 건축부문에서 주택(주거) 수주는 전년 대비 23.8% 증가한 81.0조 원을 기록하였으나, 비주택(비주거) 수주는 전년 대비 0.5% 증가에 그친 것으로 파악된다[표 4].

그림 3. 발주 부문별 국내 건설수주 추이



*출처: 대한건설협회(2021), NICE평가정보(주) 재가공

표 4. 최근 국내 건설수주 추이

구분	2017			2018			2019			2020			2021(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설 수주액(조 원, 당해년 가격)													
공공	21.9	25.3	47.2	17.2	25.1	42.3	18.5	29.6	48.0	21.0	28.9	49.9	53.6
민간	56.9	57.1	113.3	54.2	58.0	112.2	53.6	64.3	118.0	61.7	63.1	124.8	110.5
토목	23.2	18.9	42.1	21.4	25.0	46.4	21.7	27.8	49.5	18.2	24.1	42.3	48.5
건축	55.0	63.4	118.4	50.0	58.1	108.1	50.4	66.2	116.6	64.5	67.8	132.4	15.6
(주거)	31.1	37.4	68.5	25.5	31.0	56.5	27.1	38.3	65.4	37.6	43.3	81.0	67.0
(비주거)	23.9	26.1	49.9	24.5	27.1	51.6	23.3	27.9	51.1	26.9	24.5	51.4	48.6
계	78.2	82.3	160.5	7.4	83.1	154.5	72.1	94.0	166.0	82.7	92.0	174.7	164.1
증감률(%, 전년 동기 대비)													
공공	17.3	-12.0	-0.4	-21.4	-0.7	-10.3	7.0	18.0	13.5	13.9	-2.5	3.8	7.4
민간	11.8	-15.0	-3.5	-3.7	1.6	-1.0	-1.0	10.9	5.2	15.0	-1.9	5.8	-11.4
토목	42.7	-13.8	10.3	-7.9	32.3	10.2	1.5	11.0	6.7	-16.2	-13.1	-14.5	14.6
건축	4.2	-14.2	-6.5	-9.0	-8.4	-8.7	0.7	13.9	7.8	28.1	2.5	13.6	-12.7
(주거)	0.2	-6.8	-9.8	-18.0	-17.1	-17.5	6.3	23.7	15.8	38.8	13.1	23.8	-17.3
(비주거)	9.8	-10.1	-1.6	2.8	3.9	3.4	-5.2	2.8	-1.0	15.6	-12.1	0.5	-5.4
계	13.2	-14.1	-2.6	-8.7	0.9	-3.7	0.9	13.1	7.4	14.8	-2.1-	5.2	-6.1

*출처: 대한건설협회(2021), 한국건설산업연구원(2020), NICE평가정보(주) 재가공

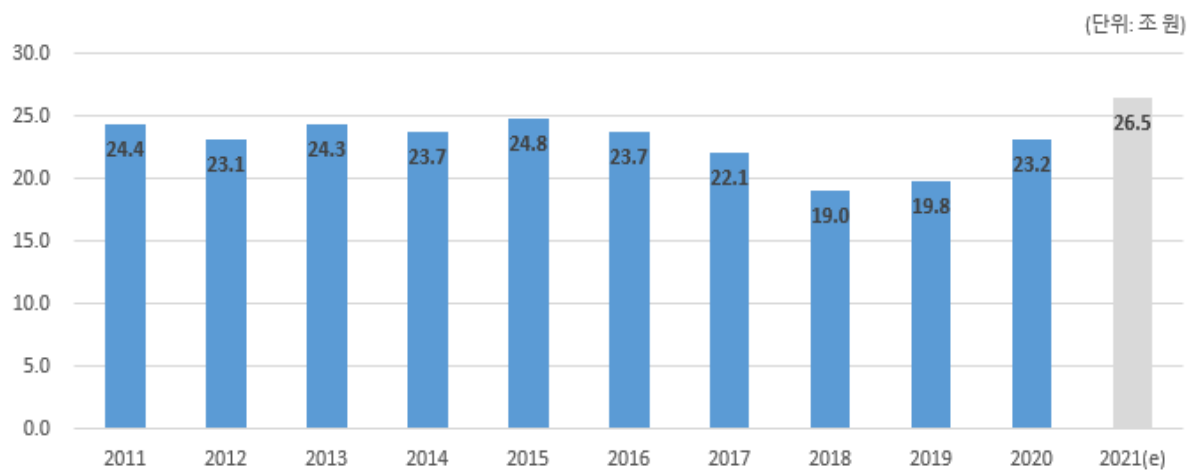
한편, 한국건설산업연구원(2020)에 따르면, 2021년 국내 건설수주는 전년 대비 6.1% 감소한 164.1조 원을 기록할 전망이다. 공공 수주는 경기부양을 위한 공사 발주가 증가해 전년 대비 7.4% 증가한 53.6조 원으로 최근 12년 이내 최대치를 기록할 전망이나, 민간 수주의 경우 전년 대비 11.4% 감소한 110.5조 원을 기록할 전망이다[표 4].

SOC 예산의 확대와 한국판 뉴딜 및 국가균형발전계획, 수도권을 중심으로 한 공공택지 공급계획으로 인한 공공수주 증가에도 불구하고 2021년 국내 건설수주가 감소할 것으로 전망되는 것은 정부의 부동산 시장 규제 지속과 주택 분양 호황에 따른 기저효과, 비주거용 건축 위축 등으로 인한 민간부문의 신규 수주 위축이 예상되기 때문이다.

▶▶ 국내 건설투자 동향

1990년대 급속히 증가했던 국내 SOC 예산은 외환위기 직후부터 성장이 멈춰 정체된 모습을 보여왔다. 지난 2010년 25.1조 원으로 정점을 찍은 이후 2016년까지 23~24조 원대를 유지하였고, 2018년까지 연속 감소세를 보이다가 2019년부터 다시 증가하기 시작한 것으로 파악된다. 2021년에는 역대 최대 규모인 26.5조 원의 SOC 예산이 투입될 예정이다.

그림 4. 국내 SOC 예산 추이



*출처: 대한건설협회(2021), NICE평가정보(주) 재가공

한편, 국내 건설투자는 2011년부터 꾸준한 증가세를 보여왔으며, 2017년 282.9조 원으로 역대 최대치를 나타낸 후 2020년까지 다시 감소하기 시작하였다. 한국건설산업연구원(2020)에 따르면, 2021년 건설투자는 전년 대비 0.2% 증가한 262.2조 원으로 전망된다. 2021년 전체 건설투자는 정부 주도의 공공부문 공사의 증가 영향으로 2018년부터 지속된 감소세를 마감할 것으로 전망되나, 민간부문은 정부의 부동산 규제 지속과 주택분양 호황에 따른 기저효과로 성장 여부가 불투명한 상황이다.

토목부문 투자는 2018년 실질 토목 투자액이 1995년 이후 최저치를 재경신하면서 부진이 심각했으나, 2019년에 감소세가 멈춘 데 이어 2020년부터 정부 SOC 예산 증가, 토목 공사 기성금이 증가한 영향으로 전년 대비 증가한 것으로 파악되며, 이러한 추세는 2021년에도 계속될 것으로 전망된다.

건축부문 중 주거용 건물 투자의 경우 2019년과 2020년에 수주가 증가한 영향을 받아 하반기로 갈수록 회복세가 나타날 것으로 전망되는 한편, 비주거용 건물 투자의 경우 하반기로 갈수록 회복세가 나타날 것으로 전망되나 전반적으로 부진할 것으로 전망된다.

그림 5. 국내 건설투자 추이

*출처: 대한건설협회(2021), NICE평가정보(주) 재가공

표 5. 최근 건설투자 현황 및 전망(단위: 조 원, %)

구분	2017			2018			2019			2020(e)			2021(e)
	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
건설투자	132.8	150.1	282.9	131.3	138.5	269.8	124.4	138.5	262.9	126.6	135.1	261.7	262.2
전년 동기 대비 증감률	10.1	4.9	7.3	-1.2	-7.7	-4.6	-5.2	0.0	-2.5	1.7	-2.5	-0.5	0.2

*출처: 한국건설산업연구원(2020), NICE평가정보(주) 재가공

▶▶ 국내 주택보급률 동향

국내 주택보급률은 2008년에 이미 100%를 돌파하였고, 2017년 기준 103.3%로 공급이 수요를 초과하였다. 이후 수도권은 집값이 상승세를 이어가며 미분양 물량이 감소하였으나, 부산, 강원, 경남 등의 비수도권은 공급과잉 등의 영향으로 미분양 주택 수가 증가하여 수도권과 지방 간 양극화가 심화되고 있는 추세이다.

2021년 주택 인허가 물량은 47만 호 수준으로, 분양가 상한제, 법인대출 및 1주택자 전세대출 제한 등 주택 정책 및 지방의 수요 감소 등에 의한 수요 여건 위축 등에도 불구하고 작년 수준의 물량은 유지할 수 있을 것으로 예상된다.

표 6. 인허가 물량 추이(단위: 호)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020(e)	2021(e)
공공부문	76,428	75,802	76,229	81,082	93,626	80,000	90,000
민간부문	688,900	650,246	576,812	473,054	394,349	370,000	380,000
합계	765,328	726,048	653,441	554,136	487,975	450,000	470,000

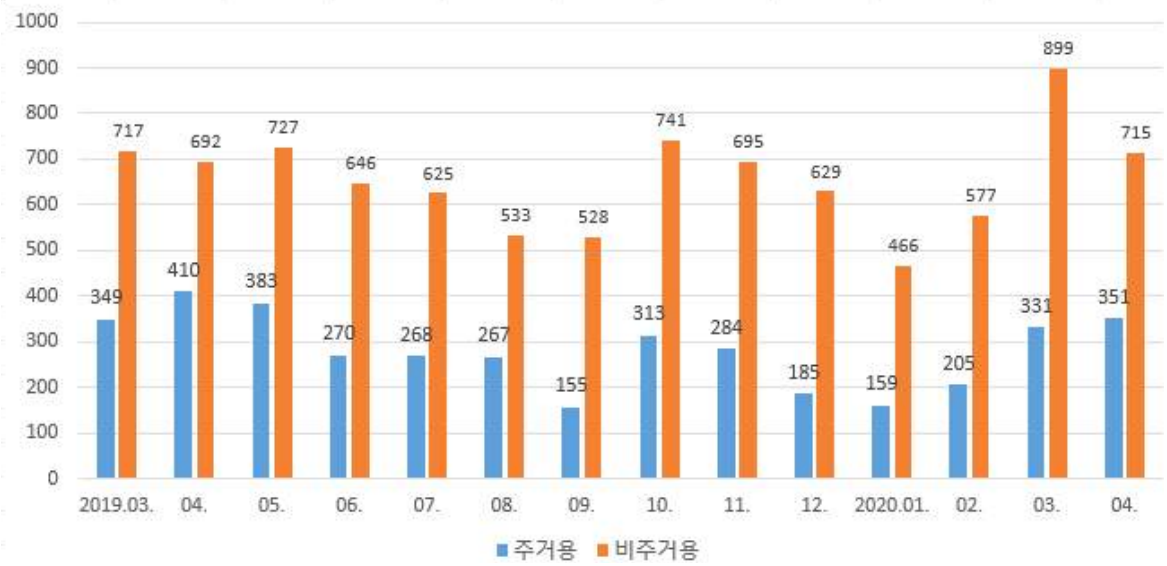
*출처: 한국건설산업연구원(2021), NICE평가정보(주) 재가공

▶▶ 국내 건축착공 동향

2020년 1~4월 건축착공 면적은 주거용의 부진으로 전년 동기 대비 0.4% 감소하여 6년 내 최저치인 3억 7,030만m^2을 기록한 것으로 파악된다. 동 기간 주거용 착공면적은 수도권과 지방 모두 부진하여 10년 내 최저치를 기록하였으며, 이는 전년 동기 대비 13.5% 감소한 수치로 파악된다.

한편, 비주거용의 경우 상업용이 1.2% 감소하였으나, 공업용이 0.2% 증가하였고, 교육사회용과 기타 건축물의 착공면적이 각각 31.1%, 11.8% 증가하여 비주거용 착공면적은 최종적으로 6.0% 증가한 것으로 파악된다.

그림 6. 월간 건축 착공면적(단위: 만 m^2)



*출처: 대한건설협회, NICE평가정보(주) 재가공

■ 주요 경쟁사

건설계약에 의한 종합건설사업과 주택분양사업을 영위하고 있는 주요 경쟁사로는 삼성물산, 현대건설, 대림산업, GS건설, 대우건설, 포스코건설, 롯데건설, HDC현대산업개발, SK건설 등이 있는 것으로 파악된다. 이들 업체는 주로 대기업 및 중견 건설사로서 래미안(삼성물산), 힐스테이트(현대건설/현대엔지니어링), e편한세상(대림산업), 자이(GS건설), 푸르지오(대우건설), 더샵(포스코건설), 롯데캐슬(롯데건설), 아이파크(HDC현대산업개발), SK뷰(SK건설) 등 아파트 브랜드를 보유하고 있다.

대한건설협회에 따르면, 2020년 12월 기준으로 토목건축공사업 면허를 보유한 종합건설업체는 3,100여 개로 파악된다. 상기에서 언급한 경쟁사들은 대부분 시공능력평가액 기준으로 1~30위권에 해당하는 선두기업으로서, 매년 큰 변동 없이 높은 시장점유율로 국내 건설시장을 점유하고 있으며, 건설업의 기술과 시장 트렌드를 리드하고 있다.

표 7. 주요 경쟁사 (단위: 백만 원)

기업명	시공능력평가액 및 순위			보유 브랜드
	2020년	2019년	2018년	
삼성물산	20,846,167	17,515,287	17,371,989	來美安
	1위	1위	1위	
현대건설	12,395,389	11,737,234	13,067,552	힐스테이트
	2위	2위	2위	
현대엔지니어링	7,677,016	7,356,363	7,443,267	
	7위	7위	6위	
대림산업	11,163,951	11,004,279	9,372,091	e편한세상
	3위	3위	3위	
GS건설	10,466,992	10,405,278	7,925,935	자이
	4위	4위	5위	
포스코건설	8,606,106	7,779,222	6,963,379	The Sharp
	5위	6위	7위	
대우건설	8,413,255	9,093,136	9,160,184	PRUGIO
	6위	5위	4위	
롯데건설	6,515,863	6,064,466	5,530,579	LOTTE CASTLE
	8위	8위	8위	
HDC현대산업개발	6,159,330	5,237,013	3,428,080	I'PARK
	9위	9위	10위	
SK건설	5,180,686	4,258,763	3,957,879	SK VIEW
	10위	11위	9위	
한화건설	3,716,954	3,501,878	2,862,392	꿈에그린
	11위	12위	11위	
호반건설	3,502,925	4,420,883	1,785,967	베르디움
	12위	10위	16위	
태영건설	2,687,974	2,297,494	1,873,355	DESIAN
	13위	14위	14위	
반도건설	2,236,462	2,592,811	2,220,824	U.BORA
	14위	13위	12위	
대림건설	1,808,987	1,306,203	1,131,601	e편한세상
	17위	30위	35위	
동부건설	1,711,619	1,167,827	1,115,866	센트레빌
	21위	36위	36위	
KCC건설	1,443,469	1,253,635	1,276,034	KCC 스위첸
	29위	33위	32위	
동원개발	1,422,257	1,128,410	1,033,282	동원로얄듀크
	30위	37위	39위	

*출처: 대한건설협회(2018~2020), 해당 업체 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

Ⅲ. 기술분석

부산·경남 중심의 주택 전문 건설사로서, 건축부문 도급공사와 주택분양사업에 주력

꾸준한 건축분야의 도급공사 수주와 고급 아파트 브랜드 '동원로얄듀크', '동원비스타'를 바탕으로 한 주택분양사업 추진을 통해 부산 및 경남지역을 대표하는 주택 전문 중견 종합건설사로 자리매김하고 있다.

■ 부산 및 경남지역을 대표하는 주택 전문 종합건설사

동사는 40년 이상의 오랜 업력을 보유한 부산 및 경남지역의 대표적인 중견 종합건설사이자 주택 공급업체로, 도로, 하천, 상하수도 등 사회기반시설의 건설과 아파트, 학교, 관공서 등 다양한 건축물을 건립해 왔다. 도급공사 보다 자체공사의 비중이 높은 편이고, 도급공사 중에서는 토목공사보다는 건축공사에 주력하고 있으며, 별도의 해외공사 수주실적이 없어 국내 공사에 주력하고 있는 것으로 파악된다. 자체공사는 분양률 및 공사 진행 현황에 따라 실적의 변동이 있으나, 도급공사 실적은 매년 꾸준히 증가하는 추세이다.

표 8. 최근 3년 공사 실적(단위: 백만 원)

공종			2017년	2018년	2019년
국내 도급공사	건축	관급	3,204.88	262.56	2,656.52
		민간	163,828.11	268,682.95	338,134.85
	토목	관급	14,158.14	15,178.39	11,436.56
		민간	34,196.37	19,707.87	1,340.26
해외 도급공사			0	0	0
자체공사			347,619.39	303,936.94	27,4472.63
기타			6.55	122.26	587.70
합계			563,013.43	607,890.98	642,628.50

*출처: 사업보고서(2020), NICE평가정보(주) 재가공

1) 국내 도급공사

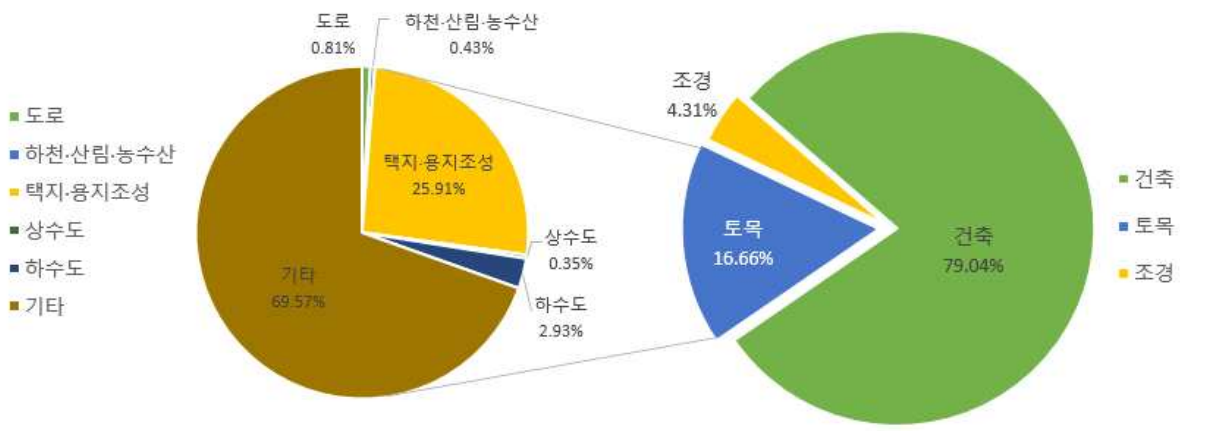
대한건설협회 공시자료에 따르면, 국내 도급공사는 2017년 3,716.5억 원, 2018년 4,510.5억 원, 2019년에는 6,331.3억 원으로 증가한 것으로 파악된다. 2019년 공사실적 기준으로 건축공사(79.04%), 토목공사(16.66%), 조경공사(4.31%)의 순으로 높은 비중을 나타내고 있다. 건축분야의 경우 아파트 공사, 토목분야의 경우 도로공사와 택지 및 용지조성공사가 주력분야로 파악된다.

표 9. 최근 3년 국내 도급공사 실적(단위: 백만 원)

공종		2017년	2018년	2019년
토목	도로	11,448	93	856
	하천·산림·농수산	754	991	457
	택지·용지조성	6,870	6,669	27,320
	상수도	2,936	5,084	374
	하수도	564	3,425	3,087
	기타	72,225	125,166	73,368
	계	94,797	141,428	105,462
건축	아파트	231245	300,901	498,585
	교육·사회용	4137	1,988	0
	기타	0	164	1,815
	계	235382	303053	500400
조경	기타	41,469	6,564	27,271
	계	41,469	6,564	27,271
총계		371,648	451,045	633,133

*출처: 대한건설협회(2018-2020), NICE평가정보(주) 재가공

그림 7. 국내 도급공사 실적(2019년)



*출처: 대한건설협회, NICE평가정보(주) 재가공

동사는 연간 평균 20~30여 건의 건축분야의 도급공사를 수행하고 있으며, 아파트 및 교육사회용 건축공사 실적을 다수 보유하고 있다. 2019년에는 관급공사 4건, 민간공사 20건을 수행하여 주로 일반 기업체나 또는 개인 건축주 발주의 민간부문 도급공사에 참여한 것으로 파악된다. 부산 해운대 종합영화촬영소, 한국외국어대학교 본관 및 법학관, 학생회관 건립공사, 통영 동원리조트 신축공사 등이 주요 시공실적으로 파악된다.

표 10. 건축분야 주요 실적

부산 해운대 종합 영화촬영소		한국외국어대학교 캠퍼스 (본관, 법학관, 기숙사 외)		통영 동원리조트 신축공사	
사업기간	2002.2~2003.12	사업기간	2006.01~2008.02	사업기간	2014.06~2015.11
발주처	부산광역시 건설본부	발주처	한국외국어대학교	발주처	(주)비에스케이21 동원관광개발(주)

*출처: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

동사는 연간 평균 10~20여 건의 토목분야의 도급공사를 수행하고 있으며, 도로, 택지 및 용지조성공사 실적을 다수 보유하고 있다. 2019년에는 관급공사 13건, 민간공사 7건을 수행하였고, 부산 경제자유구역 화전산업단지(2공구) 건립공사, 전북 군산항 자유무역시설공사 등이 주요 실적으로 파악된다.

표 11. 토목분야 주요 실적

부산 경제자유구역 화전산업단지(2공구) 건립공사		전북 군산항 자유무역시설공사	
사업기간	2006.09~2009.12	사업기간	2002.12~2005.05
발주처	부산광역시 도시개발공사	발주처	전북지방조달청

*출처: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

2) 자체 분양사업

동사는 부산지역에서 주택건설사업자 면허를 가장 먼저 취득한 1호 기업으로서, 사업부지를 직접 매입하여 시행 및 시공을 직접 수행하는 주택분양사업을 진행하고 있다. 이와 관련하여 아파트 브랜드인 '동원로얄듀크', '비스타동원'을 보유하고 있다.

동원로얄듀크는 '名品, 新귀족주의 아파트'라는 슬로건을 내세우고, 입주민의 라이프 사이클을 최대한 고려한 평면 설계, 최고급 마감재, 최첨단 경비시스템과 친환경 웰빙 시스템이 특징이다. 부산 해운대 신도시 · 화명 · 정관신도시, 울산 우정혁신지구, 경남 양산신도시, 김해 북부신도시, 창원신촌지구 등 부산 · 울산 · 경남지역 뿐만 아니라 경기지역의 용인죽전 · 동백신도시, 분당신도시, 시흥, 화성 · 동탄신도시 등 전국을 대상으로 아파트를 공급하고 있다.

비스타동원은 아름다운 전망을 의미하는 'Vista' 라는 네이밍으로 최고의 주거환경과 뷰를 가진 '名品, 고품격 프리미엄 아파트' 를 지향하고 있다. 초고층 건축물 설계 전문회사 미국 글로스만사와의 기술제휴, 안전성을 우선으로 하는 혁신적인 설계공법과 신소재 및 친환경 웰빙 시스템 적용, 입주민의 경호와 사생활 보호를 중시하는 스마트 주거환경 조성을 특징으로 하고 있다. 부산 시청역과 해운대, 동대신동에 분양이 완료되었고, 부산 사하역, 기장 일광신도시, 부산 동대신동, 대구 봉덕동 등에도 시공 · 분양될 예정이다.

표 12. 주요 분양사업 현황

사업명	사업유형	참여형태	위치	규모	입주년월
서면 비스타동원	조합	시공/시행	부산 부산진구 당감동 573-89 335필지	210세대	2023.09
동대구 2차 비스타동원	분양	시공/시행	대구 동구 효목동 637-1 외 155필지	405세대	2023.03
영종도시 동원로얄듀크	분양	시공/시행	인천 중구 영종국제도시 A31BL	412세대	2022.10
화명신도시 3차 비스타동원	조합	시공/시행	부산 북구 화명동 265번지 일원	322세대	2022.07
대구 비스타동원	조합	시공/시행	대구 동구 신천동 478번지 일원	368세대	2021.11
앞산 비스타동원	조합	시공/시행	대구 남구 봉덕동 1064-22번지 외 102필지	338세대	2021.03
동대신역 비스타동원	조합	시공/시행	부산 서구 동대신동 1가 24번지 일원	343세대	2021.03
사하역 비스타동원	조합	시공/시행	부산 사하구 괴정동 575-1 외 111필지	174세대	2021.01

*출처: 대한주택건설협회, NICE평가정보(주) 재가공

■ SWOT 분석

그림 8. 동사 SWOT 분석

*출처: NICE평가정보(주)

▶▶ (Strong Point) 부산·경남지역을 대표하는 주택 전문 중견 건설사로 다양한 시공경험 보유

40여 년간 건축 및 토목분야의 도급공사와 주택분양사업을 영위해 오면서 다양한 건설공사 경험을 보유하고 있다. 꾸준한 영업수주력 강화 노력과 명품 프리미엄 아파트 건설을 지향하는 주택분양사업 확대를 통해 2019년에는 설립 이래 최대 실적을 달성하는 등 부산 및 경남지역을 대표하는 주택 전문 중견 건설사로서 자리매김하고 있다.

▶▶ (Weakness Point) 자체 분양사업 분양률에 따른 손익 변동 가능성 상존

동사의 주택분양사업 비중은 2017년 62%, 2018년 54%, 2019년 49%로, 총 매출에서 차지하는 비중이 크고, 분양실적에 따라 연도별 편차가 큰 편이다. 주택분양사업은 도급공사에 비해서 수익성 확보가 비교적 유리한 편이나, 기준금리 변동 가능성과 민간 주택 수요 감소 등 대외 시장변수의 영향이 커 사업이 완료되기 전까지는 사업의 성패를 확정하기 어려운 편으로, 안정적인 손익 확보를 위한 대응방안 마련이 요구된다.

▶▶ (Opportunity Point) 재개발 및 재건축 정비사업, 도시재생사업 활성화 추세

신도시 개발과 택지개발지구 중심의 신규 분양시장이 포화상태에 이른 가운데, 1980~90년대에 지어진 노후화된 기존 주택지역을 중심으로 재건축 및 재개발 정비사업, 도시재생사업 등이 활발히 이루어지고 있다. 동사는 2013년 부산 연제구 거제동 재건축정비사업 참여를 시작으로 재개발·재건축, 도시재생사업에 적극적으로 참여하고 있으며, 주택분양사업을 통해 구축한 브랜드 인지도를 바탕으로 신규 사업을 잇달아 수주하고 있다.

▶▶ (Threat Point) 정부 규제 강화 및 코로나19 장기화로 인한 불확실성 확대

국내 건설업은 정부의 SOC 투자와 정부의 개발계획 및 부동산 정책 등에 따라 영향을 크게 받아 변동성이 큰 산업특성을 보이는 가운데, 최근 고강도의 부동산 규제와 코로나19 장기화로 인한 투자 위축에 따라 불확실성이 더욱 확대되고 있다.

IV. 재무분석

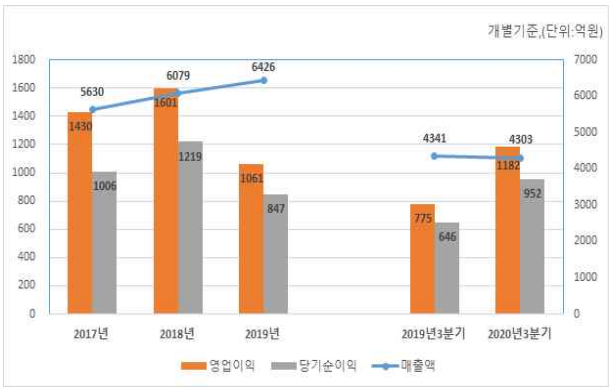
2년 연속 시공능력평가 부산지역 내 1위를 유지하는 주택 전문 건설사

동사는 1978년도에 건설업 및 주택 공급업을 영위할 목적으로 설립되어 40년 이상의 오랜 업력을 통해 다양한 시공경험과 기술력을 보유하고 있으며, 2020년 시공능력평가액은 1조 4,223억 원으로 시공능력 순위 전국 30위, 부산지역 1위를 차지하여 부산 및 경남지역을 대표하는 종합건설사로 성장하였다.

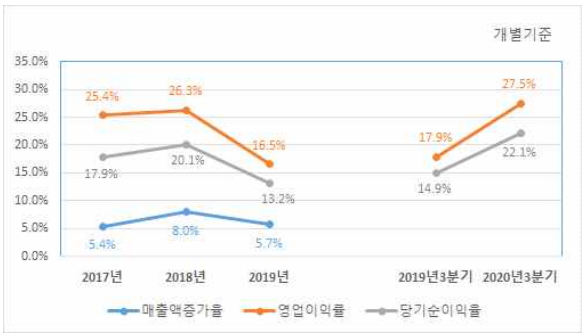
■ 건축 및 토목부문 도급공사와 주택분양사업 영위

동사의 사업부문은 크게 발주사와의 건설계약에 따른 도급공사부문과 자체 시행을 통한 주택분양사업인 자체공사부문으로 구분되며, 그 외 임대사업을 함께 영위하고 있다. 2019년 결산 도급공사부문 매출 3,676억 원 중 건축분야의 매출은 3,408억 원(총매출의 53.0%)으로 자체공사부문 매출 2,745억 원(총매출의 42.7%)과 함께 건축분야를 주력사업으로 영위하고 있다.

그림 9. 동사 연간 및 3분기 요약 포괄손익계산서 분석(개별 기준)



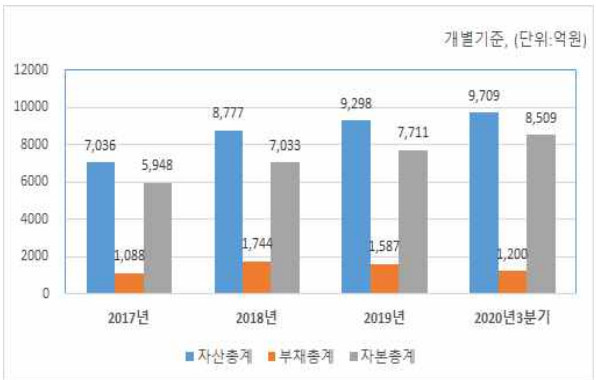
매출액/영업이익/당기순이익 추이



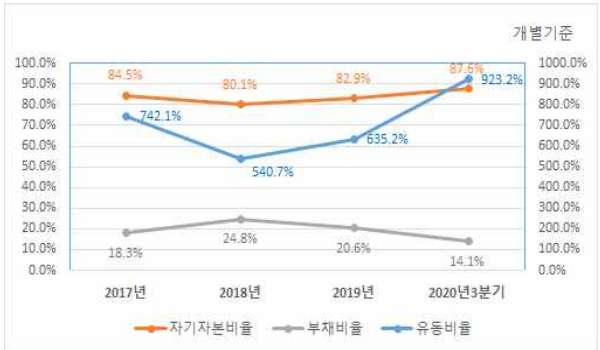
증가율/이익률 추이

*출처: 동사 사업보고서(2019), 3분기보고서(2020)

그림 10. 동사 연간 및 3분기 요약 재무상태표 분석(개별 기준)



부채총계/자본총계/자산총계 추이



유동비율/자기자본비율/부채비율 추이

*출처: 동사 사업보고서(2019), 3분기보고서(2020)

■ 매출 성장세 및 양호한 수익구조 유지

자체 시행을 통한 주택분양사업인 자체공사부문 실적은 감소하고 있으나, 도급공사부문의 건축분야 실적은 성장하고 있어 2019년 결산 매출액은 전년 대비 5.7% 증가한 6,426억 원을 기록하였다. 동사의 매출액은 2017년 5,630억 원(+5.4% YoY), 2018년 6,079억 원(+8.0% YoY), 2019년 6,426억 원(+5.7% YoY)을 기록하며 매출 증가세를 시현하였다.

동사의 매출원가율은 2018년 71.6%, 2019년 81.2%로 원가율이 상승하면서 매출액영업이익률 2018년 26.3%, 2019년 16.5%, 매출액순이익률 2018년 20.1%, 2019년 13.2%를 기록하여 수익성이 크게 저하되었으나 여전히 양호한 수익구조를 견지하였다.

■ 2020년 3분기 매출액 주춤하나 수익성 상승

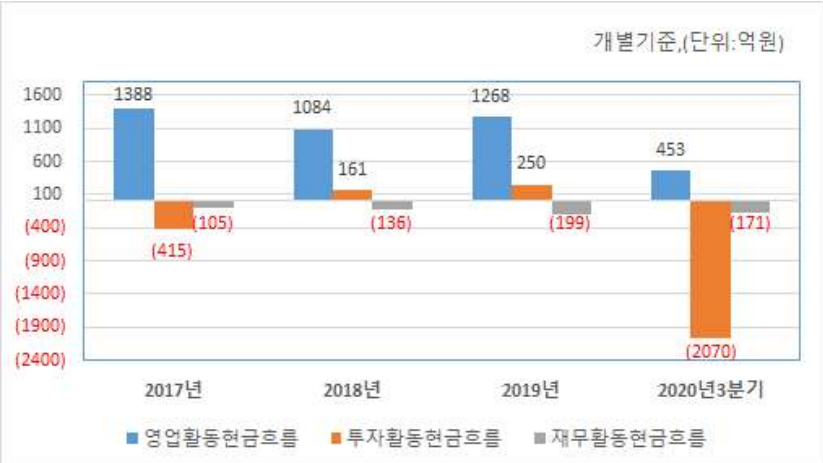
자체공사부문의 부진 및 토목공사분야의 기성실적 축소에도 불구하고 건축분야의 기성실적 확대로 인해 동사의 2020년 3분기 누적 매출액은 전년 동기와 유사한 4,303억 원을 기록하였으며, 원가구조 개선으로 인해 매출액영업이익률 27.5%, 매출액순이익률 22.1%로 전년 동기 대비 상승하며 우수한 수익구조를 나타내었다.

주요 재무안정성 지표는 부채비율 14.1%, 자기자본비율 87.6%, 유동비율 923.2%를 기록한 가운데 2019년 결산 대비 매입채무 감소 등 총부채가 축소되었으며, 이익유보로 자기자본이 확충되어 안정성 지표가 개선됨에 따라 여전히 풍부한 현금유동성을 보유한 안정적인 재무구조를 유지하고 있다.

■ 영업활동현금흐름 흑자 유지하며 원활한 자금흐름 유지

2019년 결산 영업활동현금흐름은 매출채권 회수와 재고자산 소진으로 2018년 결산 영업활동현금흐름 대비 개선된 1,268억 원을 기록하여 흑자 상태를 유지하였으며, 영업활동으로 창출된 현금과 수익증권 처분을 통해 배당금을 지급하고 잔여 자금을 현금성자산으로 사내 유보하여 원활한 자금흐름을 유지하였다.

그림 11. 동사 현금흐름의 변화



*출처: 동사 사업보고서(2019) 3분기보고서(2020)

[그림11]은 개별기준으로 작성되었다. 동사는 2020년 부로 연결기준 재무제표 작성이 시작되었다. 연결기준으로 영업활동현금흐름, 투자활동현금흐름, 재무활동현금흐름은 각각 448억 원, -275억 원, -1,961억 원을 기록하였다.

V. 주요 변동사항 및 향후 전망

지방 건설사에서 탈피, 주택분양사업과 재개발·재건축 정비사업으로 수도권 진출 확대

건축분야의 도급공사와 주택분양사업 추진 등을 통해 창립 이래 최대 실적을 달성하였으며, 지역 건설사에서 탈피하여 전국으로 사업범위를 보다 확대하고, 건설시장 변화에 따라 공공·관급공사와 재개발·재건축 정비사업 수주에 박차를 가할 예정이다.

■ 주요 변동사항

▶▶ 부산·경남지역의 독보적인 주택 전문 건설사로서 설립 이래 2019년 최대 실적 달성

동사는 도급공사 수주영업력 강화 노력과 수익성이 높은 민간분야 아파트 분양사업, 재개발 및 재건축 정비사업 등 사업 다각화를 통해 꾸준히 실적을 쌓아온 결과, 2019년 연매출 6,426억 원, 영업이익률 16.51%를 시현하여 1978년 설립 이래 최대 실적을 달성한 것으로 파악된다.

한편, 대한건설협회의 공시자료에 따르면, 동사의 2020년 시공능력평가액은 1조 4,223억 원으로 파악된다. 2020년 시공능력평가액 기준 전국 순위는 전년 대비 7계단 상승한 30위를 기록하였으며, 지역 순위 2년 연속 1위를 달성하여 부산 및 경남지역의 대표적인 건설사로 입지를 굳건히 하고 있다.

■ 민간 주택시장 축소, 수도권 중심의 공공주택 공급확대 등 시장 변화 대응 필요

정부는 2020년 8월 서울 및 수도권 내에 2028년까지 최소 13.2만 호의 주택 공급계획을 포함하는 '수도권 주택공급 확대방안'을 발표하여, 얼어붙은 건설시장의 재활성화 및 건설사들의 수주 확대에 긍정적인 영향을 줄 수 있을 것으로 평가되고 있다.

2020년 5월에 발표된 서울도심 내 주택공급 7만호 공급 계획(2023~2028년)과 당초 계획된 공공분양물량 사전청약 확대(2021~2022년)로 인해 6만호 등이 예정되어 있는 바, 2028년까지 최소 26.2만 호의 규모의 주택이 신규 공급될 예정이다. 또한, 기발표된 3기 신도시 등 공공택지 물량(77만 호)까지를 포함한다면 향후 수도권 지역의 신규 주택 물량은 127만 호에 달할 것으로 파악된다. 이와 더불어 3기 신도시 등 공공택지 물량(77만 호)까지를 포함한다면 향후 수도권 지역에는 127만 호의 주택이 공급될 예정이다.

동사는 주택건설사업자로서, 부산 및 경남지역을 중심으로 주택분양사업을 영위해 왔으나, 최근에는 동탄신도시, 용인, 시흥 등 수도권 지역에까지 진출하여 사업을 성공적으로 수행하고 있으며, 2019년에는 서울 명동에 서울사무소를 개소하고 서울 및 수도권 지역에서의 사업확대를 도모하고 있는 것으로 파악된다.

다만, 정부의 택지지구 공급 축소 및 고강도 부동산 규제로 인해 민간 주택사업 확대가 어려워진 상황을 고려한다면, 현재의 민간 주택분양사업을 유지하면서 공공·관급공사 수주에 보다 영업역량을 집중할 필요가 있을 것으로 사료된다.

■ 재건축 및 재개발 정비사업 관련 신규 사업 수주 노력 지속

국내 건설업은 코로나19의 장기화로 인한 기업투자 감소와 정부 규제로 인한 부동산 시장 위축 등으로 인해 노후 건축물이나 시설물에 대한 재건축 사업과 리모델링공사, 일부 산업단지 개발 위주의 수요가 존재할 것으로 예상되는 바, 이에 대한 적절한 대응이 요구된다.

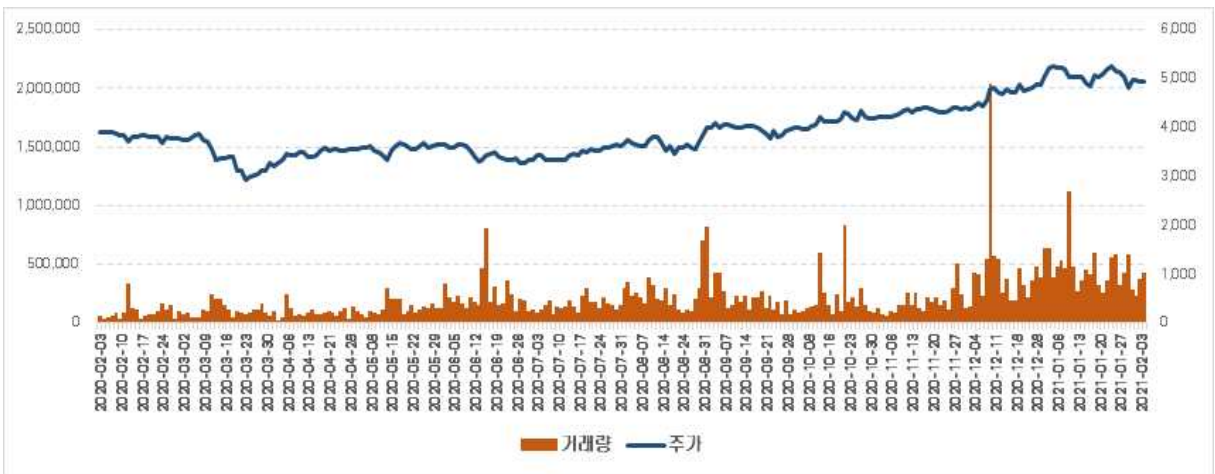
동사는 2021년에도 건설계약에 따른 건축 및 토목부문의 도급공사와 자체 시행사업을 통한 주택분양사업을 꾸준히 이어갈 것으로 전망되며, 상기와 같은 건설업의 트렌드에 발맞추어 재개발 정비사업, 주택재건축 정비사업 등에 적극적인 참여가 예상된다.

현재 주진흥등지구 도시개발사업, 사하구괴정 지역주택조합 공동주택 신축공사, 신촌지구 주택재개발정비사업, 뉴타운신천 주택재건축정비사업, 효동지구 주택재건축정비사업 등이 진행 중인 것으로 파악된다. 2020년에는 창원시 문화동 문화구역 주택재개발 정비사업의 시공자로 선정되는 등 향후에도 재개발 및 재건축 정비사업과 관련하여 적극적인 공사 수주를 이어갈 것으로 보인다.

■ 증권사 투자의견

작성기관	투자의견	목표주가	작성일
	• 최근 6개월 이내 발간 보고서 없음		

■ 시장정보(주가 및 거래량)



*출처: Kisvalue(2021.02.)