한국의 건설 산업

Head of Research | 문기훈
822-3772-3700
khmoon@goodi.com

신한금융투자
SHINHAN INVESTMENT CORP.

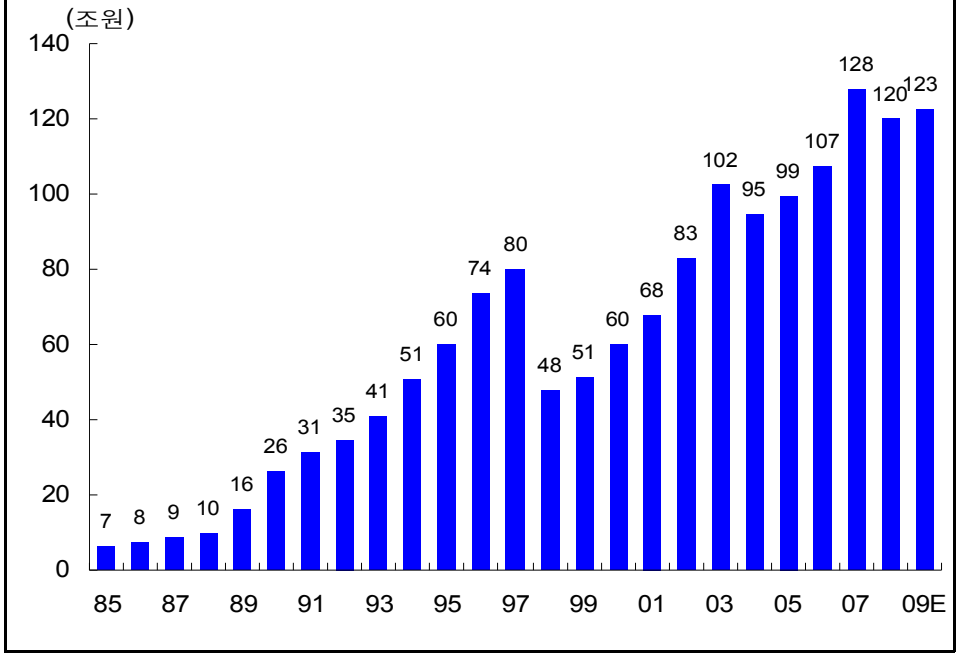
Summary

- 한국 국내건설시장 규모는 120조원 내외(세계 10위권 수준)
- 정부 SOC 투자 확대와 민간아파트 건설 급증으로 30년간 고성장
- 지속적인 공급 확대에도 국내 주택재고는 여전히 선진국 평균에 크게 미달→ 국내건설산업은 향후에도 상당기간 성장잠재력 충분
- 한국건설업체의 연간 해외수주실적은 400억 달러 내외(점유율 10%)
- 중동 플랜트시장 주요 Player의 1/3에 해당하는 7개사가 한국업체
- 현대건설, GS건설, 삼성물산, 대우건설, 대림산업 등이 주요 건설업체

한국 건설시장은 세계 10위권 규모의 대형 시장

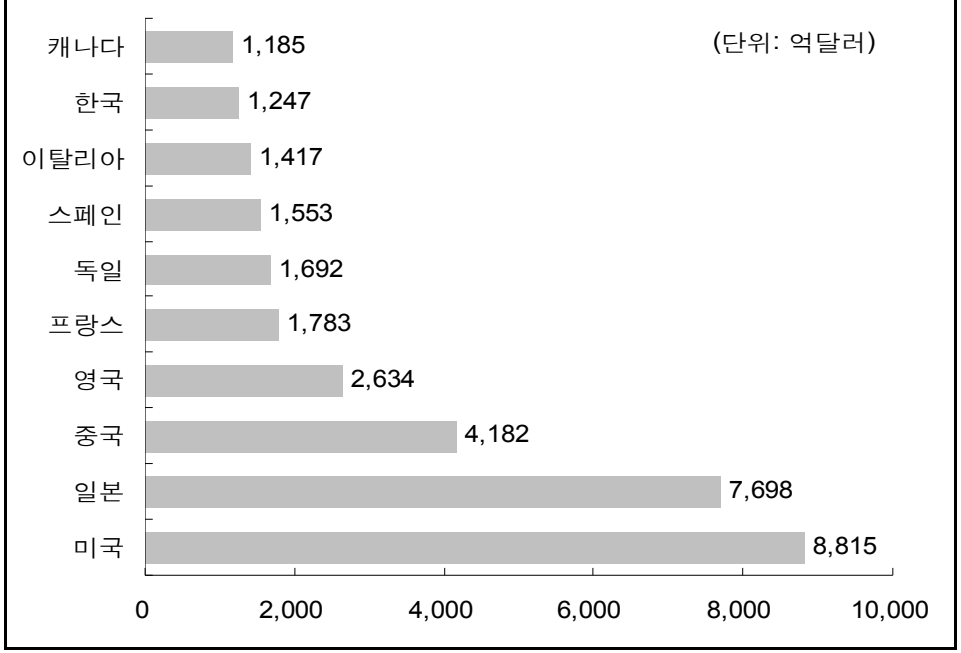
- 수주(New Order) 기준 한국 건설시장 규모는 세계 10위권(2006년 세계 9위 시장)
- 한국 건설시장은 98년 IMF 금융위기 직후에만 급락했을 뿐 대부분 기간에 지속적으로 성장
- 2008, 2009년은 글로벌 금융위기에 따른 민간부문 위축으로 정체

연도별 한국 건설시장규모(수주 기준)



자료: 대한건설협회, 굿모닝신한증권

건설시장규모 상위 10개국



자료: Global Insight(2006년 기준)

국내 경제에서 차지하는 비중이 매우 높은 건설업

GDP 대비 건설투자 비중

(단위 : 십억원, %)

년 도	GDP	건설투자		설비투자	
			비중		비중
'04	826,892.7	151,169.7	**18.3**	77,086.6	9.3
'05	865,240.9	155,365.4	**18.0**	79,566.2	9.2
'06	908,743.8	160,823.2	**17.7**	83,846.9	9.2
'07	975,013.0	170,917.4	**17.5**	89,922.8	9.2
'08	1,023,937.7	185,340.1	**18.1**	95,776.8	9.4
'09.1/4	250,159.9	49,356.7	19.7	21,737.7	8.7

자료: 한국은행, 대한건설협회

한국 건설업은 고용 효과도 큰 산업

연도별 건설고용인구

(단위 : 천명, %)

년 도	취업자	건설업	비중	제조업	비중	실업자	실업률
'04	22,557	1,820	8.1	4,290	19.0	860	3.7
'05	22,856	1,814	7.9	4,234	18.5	887	3.7
'06	23,151	1,835	7.9	4,167	18.0	827	3.5
'07	23,433	1,850	7.9	4,119	17.6	783	3.2
'08	23,577	1,812	7.7	3,963	16.8	769	3.2
'09.4월말	23,524	1,773	7.5	3,846	16.3	933	3.8

자료: 통계청, 대한건설협회

적극적인 해외 건설시장 개척을 통해 수출에 기여

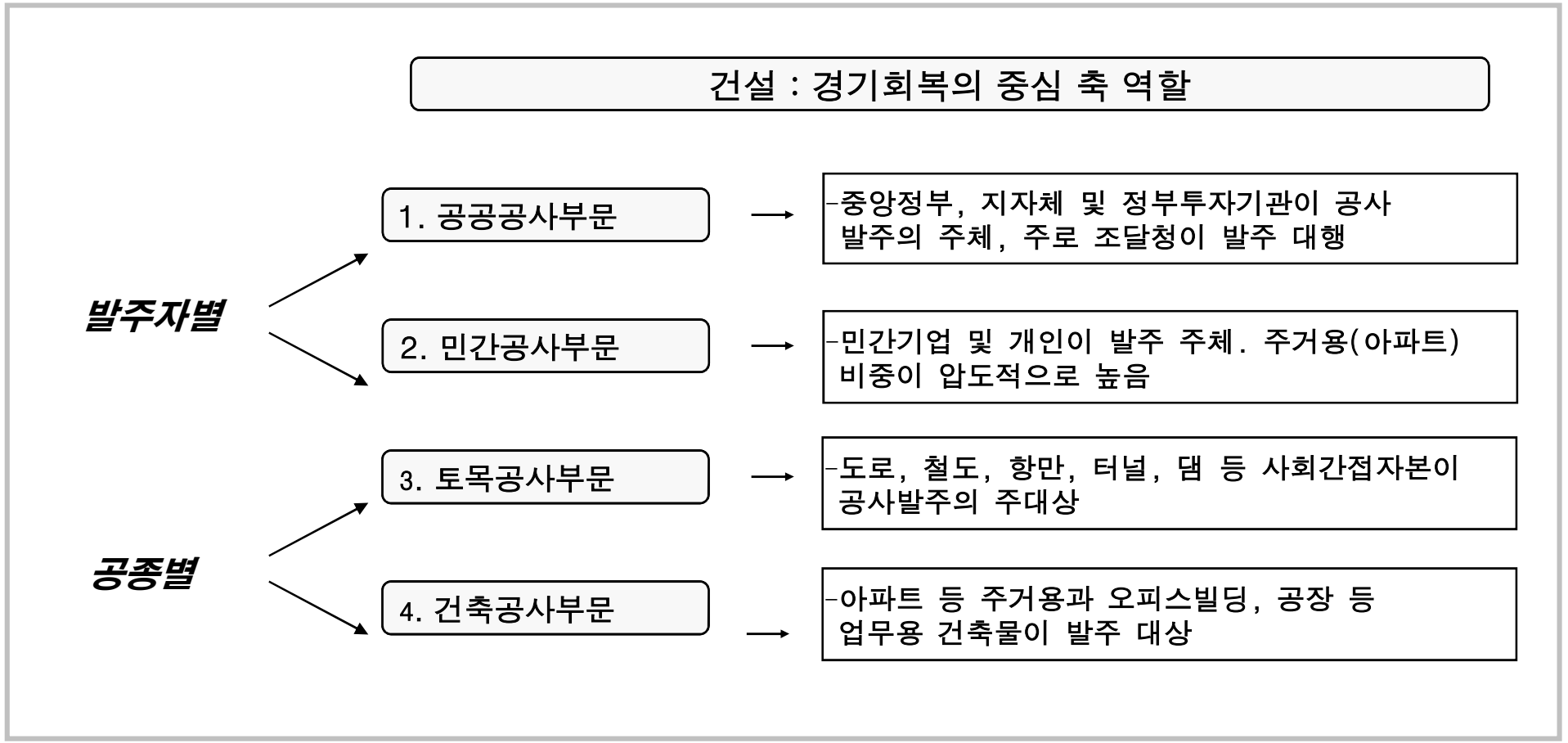
한국 건설업체의 해외공사 수주실적 및 수출 기여도

(단위 : 백만불, %)

년 도	전체수출실적(A)	해외공사수주(B)	비중(B/A)
'01	150,439	4,355	2.9
'02	162,471	6,126	3.8
'03	193,817	3,668	1.9
'04	253,845	7,498	3.0
'05	284,419	10,859	3.8
'06	325,465	16,468	5.1
'07	371,489	39,788	10.7
'08	422,007	47,640	11.3

자료: 관세청, 해외건설협회

한국 건설업 분류

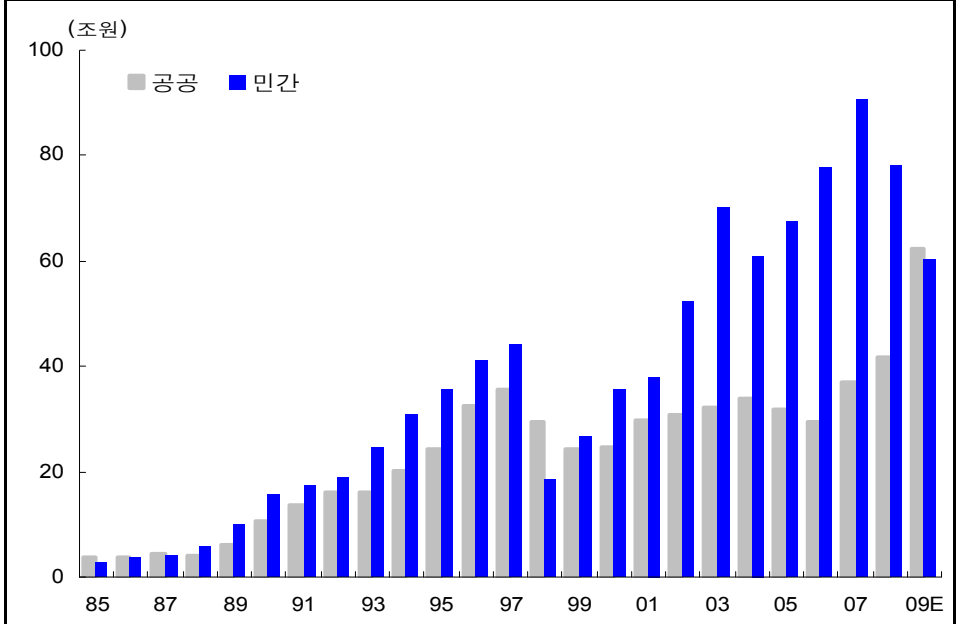


※ 각각을 조합하면 공공토목, 공공건축, 민간토목, 민간건축의 4개 분야로 구분

한국 건설시장은 민간건축과 공공토목 주도로 성장

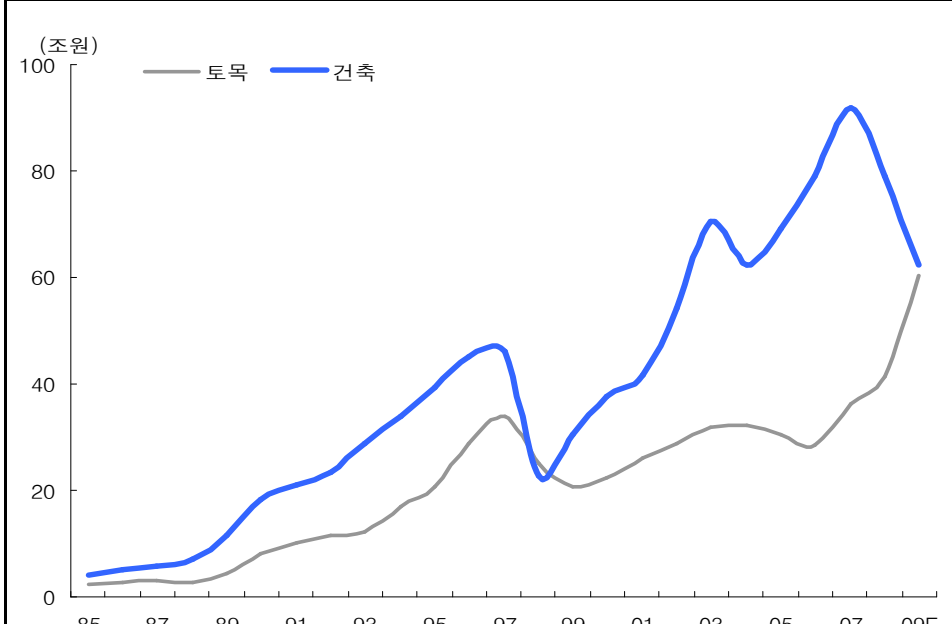
- 한국 건설시장 성장을 주도한 부문은 공공(정부) 발주 토목과 민간 발주 건축 부문
- 국내 건설시장은 민간 대 공공이 7:3, 건축 대 토목도 7:3의 구조. 건축은 대부분 민간 발주, 토목은 대부분 공공에서 발주하는 구조
- 2009년에 공공과 토목 비중이 급상승하는 이유는 금융위기 극복을 위한 경기부양책 때문

국내건설시장 규모(발주처별)



자료: 대한건설협회, 굿모닝신한증권

국내건설시장 규모(공종별)

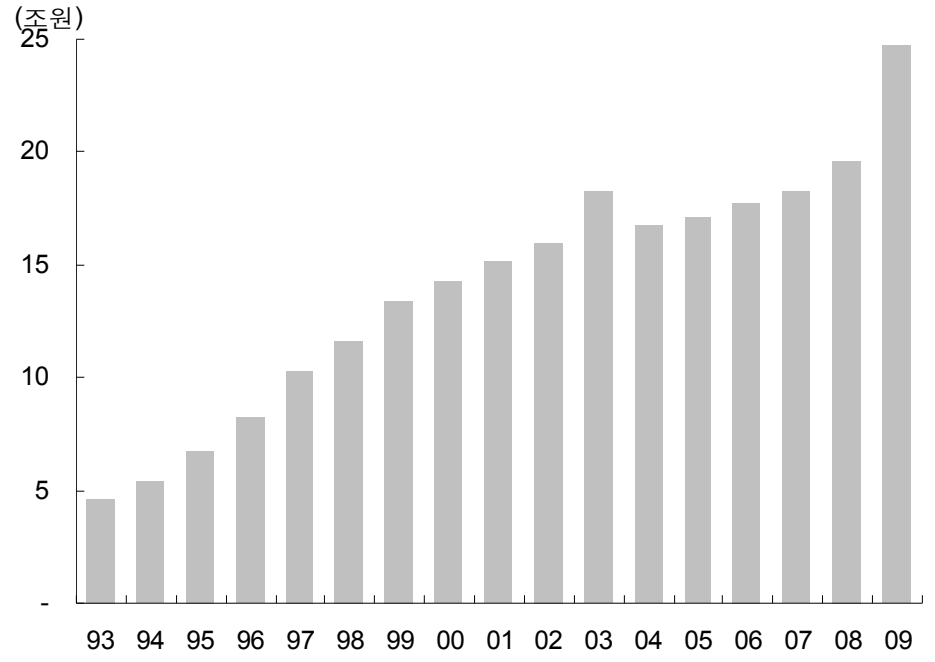


자료: 대한건설협회, 굿모닝신한증권

정부 재정에 의한 SOC투자 확대 지속

- 도로, 철도, 항만 등 SOC 확대를 위한 정부재정 투입 지속은 한국 건설업 성장의 한 축
- 금년에는 전세계적 기조에 발 맞춰 한국도 대규모 경기부양책(녹색뉴딜사업) 시행 중

SOC예산



자료: 국토해양부, 굿모닝신한증권

녹색뉴딜사업 개요

(십억원)

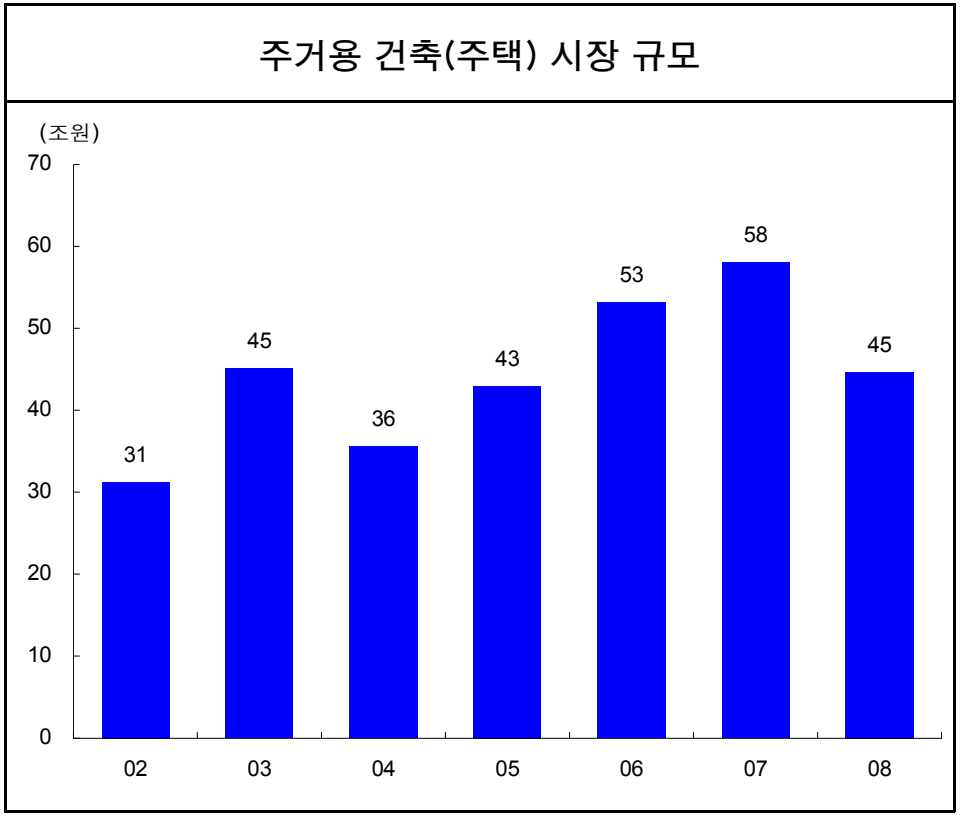
구분	총 재정투입 규모	연도별 재정투입 규모			
		2009	2010	2011	2012
4대강 정비사업	17,991.7	1,204.4	7,215.1	7,372.5	2,199.7
녹색 교통망 확충	11,143.8	2,207.6	2,559.8	3,004.1	3,372.3
중소댐 건설	1,630.2	323.3	460.8	507.3	338.8
자원 재활용설비 건설	2,862.8	462.9	773.8	872.9	753.2
에너지절약설비 건설	9,411.6	838.5	1,620.3	2,990.7	3,962.1
녹색 생활공간의 조성	663.8	137.6	165.0	184.2	177.0
합계	43,703.9	5,174.3	12,794.8	14,931.7	10,803.1

자료: 국토해양부, 굿모닝신한증권

주택건설이 한국건설시장의 핵심

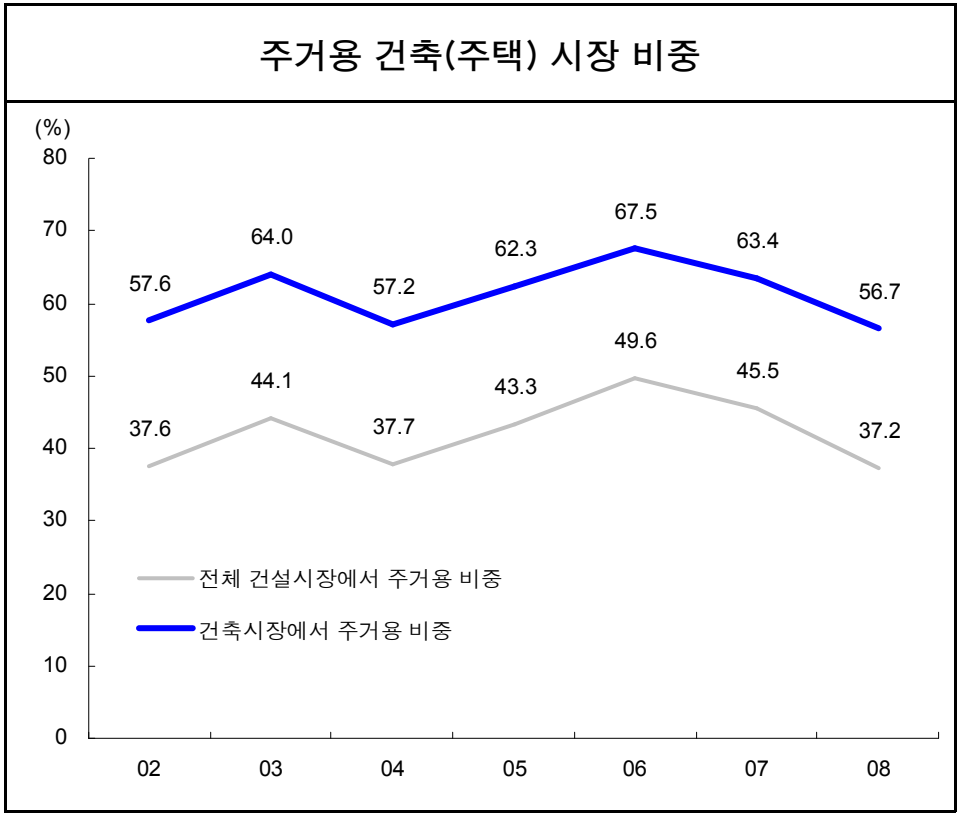
- 한국 건설시장의 핵심은 여전히 주택건설 부문
- 주택은 대략 전체 건설시장의 40%, 건축시장의 60%를 차지

주거용 건축(주택) 시장 규모



자료: 대한건설협회, 굿모닝신한증권

주거용 건축(주택) 시장 비중

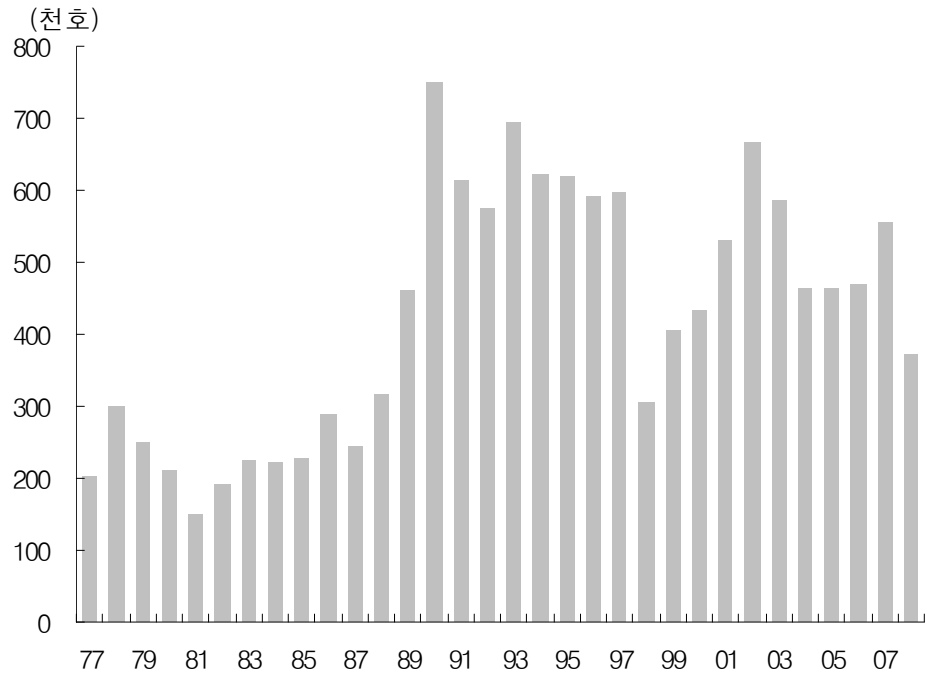


자료: 대한건설협회, 굿모닝신한증권

아파트 위주로 연간 40~50만호의 신규 주택 공급

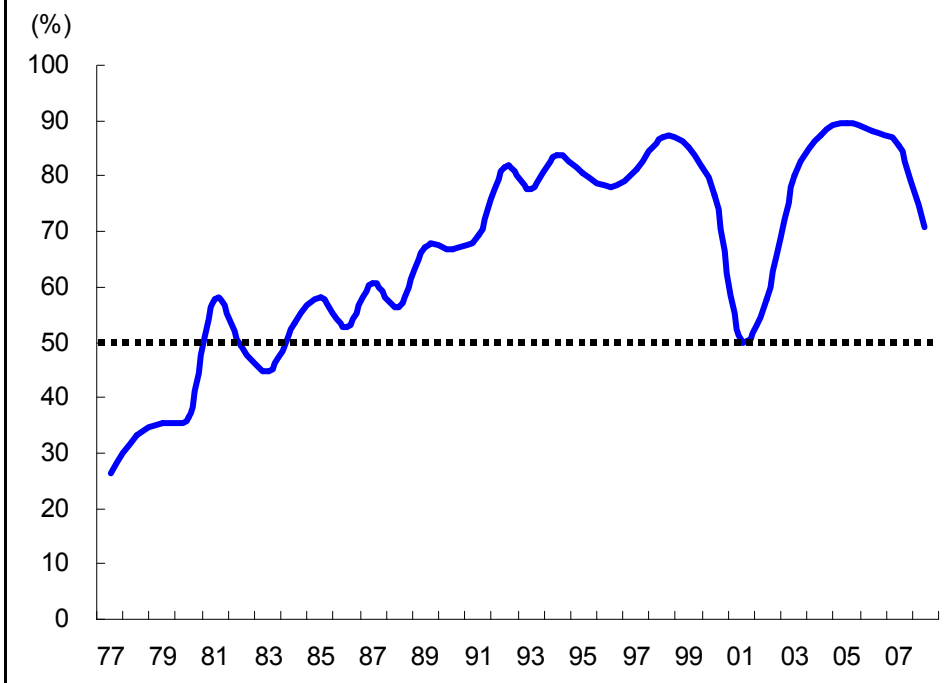
- 80년대 후반 이후 매년 40~50만호 수준의 신규 주택을 건설
- 특히, 이 과정에서 한국만의 독특한 주거 환경인 아파트가 대규모로 건설됨

연도별 신규 주택공급 실적



자료: 국토해양부, 굿모닝신한증권

신규 주택공급 실적 중 아파트 공급 비중

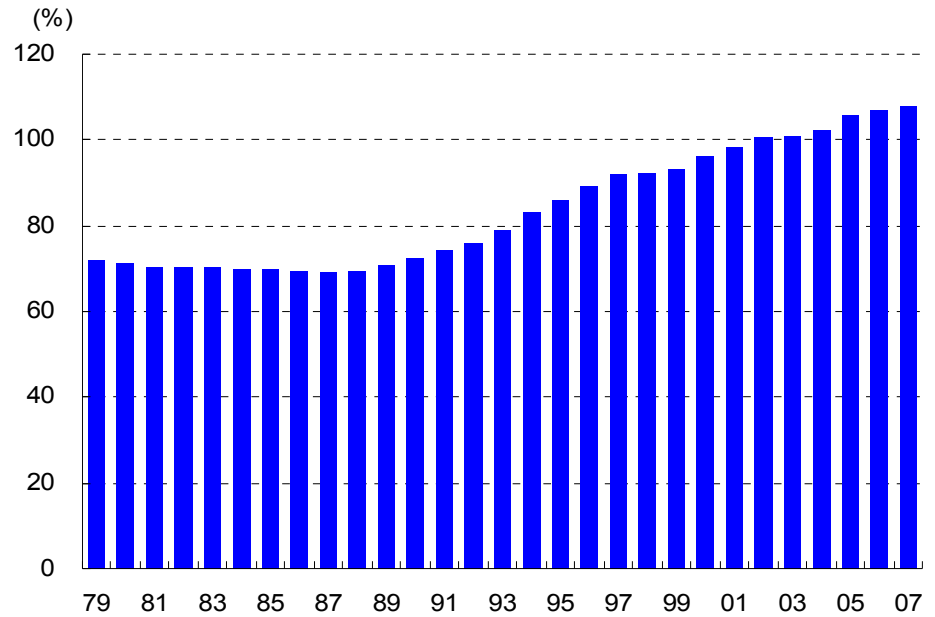


자료: 국토해양부, 굿모닝신한증권

지속적인 주택공급으로 주거 인프라는 크게 향상

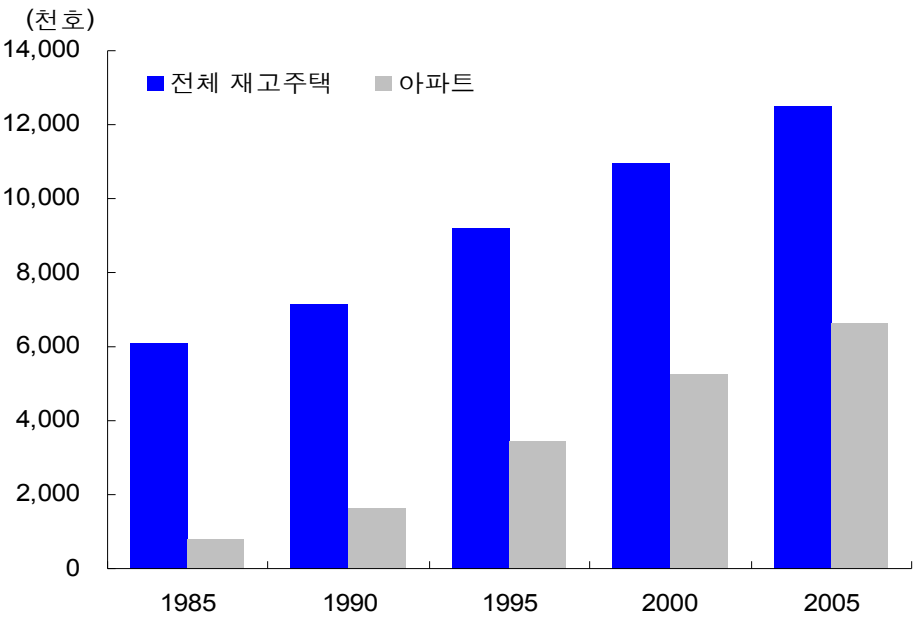
- 지속적인 주택공급으로 단기간에 주거 인프라 크게 개선: 07년 한국 주택보급률 108.1%
- 이는 단기에 대량 건설이 가능한 아파트 위주로 주택이 공급됐기 때문
- 2005년 현재 국내 주택재고 중 아파트 비중은 52%

연도별 주택보급률



자료: 국토해양부, 굿모닝신한증권

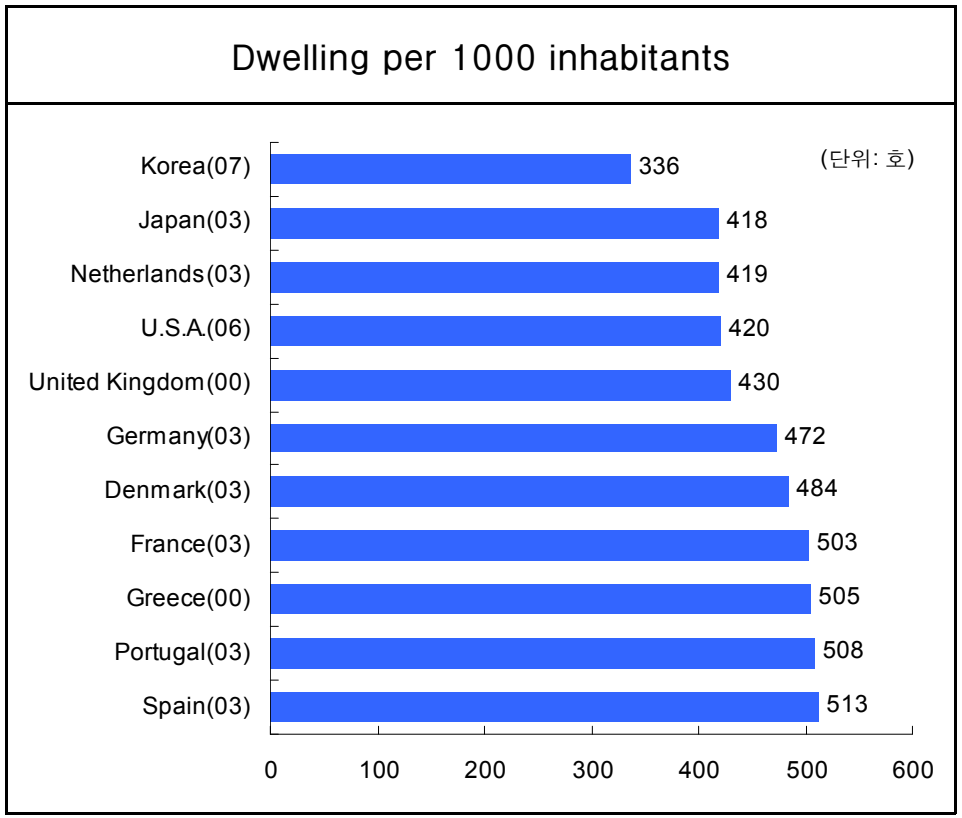
재고주택 및 아파트 현황



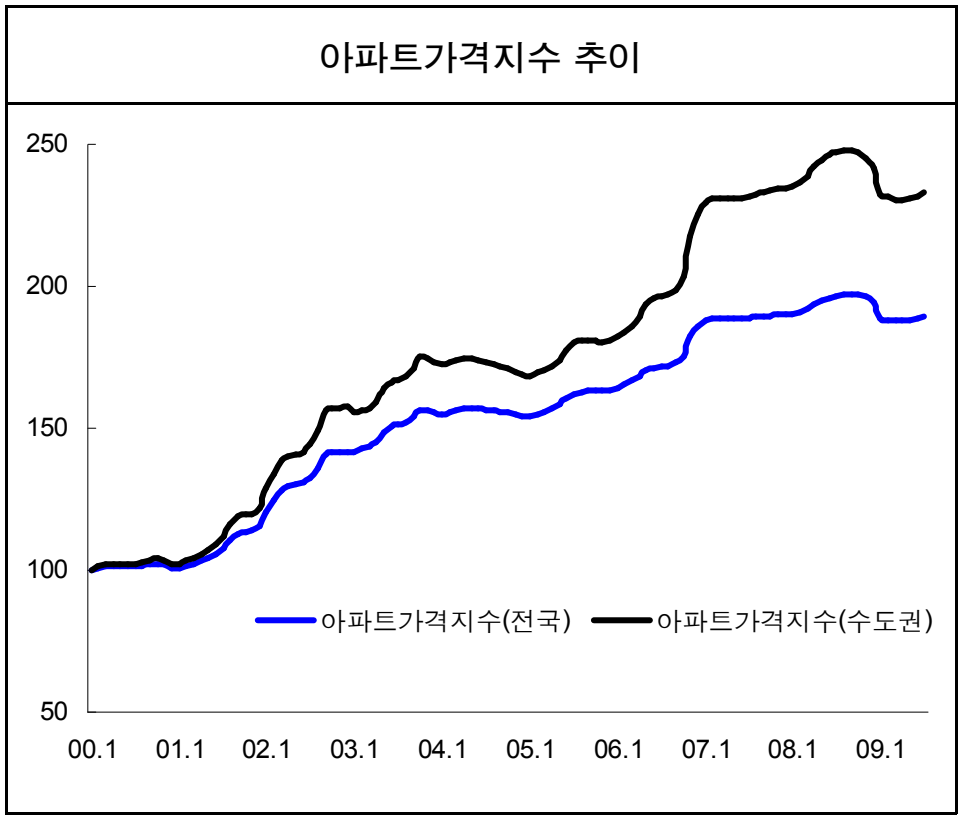
자료: 국토해양부, 굿모닝신한증권

그러나, 여전히 선진국 대비 부족한 주택 인프라

- 인구 1천명 당 주택재고 기준으로 한국은 여전히 선진국 대비 주택인프라가 부족한 상태
- 글로벌 금융위기 이후 외국에 비해 집값 하락이 미미한 것도 이 같은 공급 부족이 한 요인



자료: 국토해양부, 굿모닝신한증권

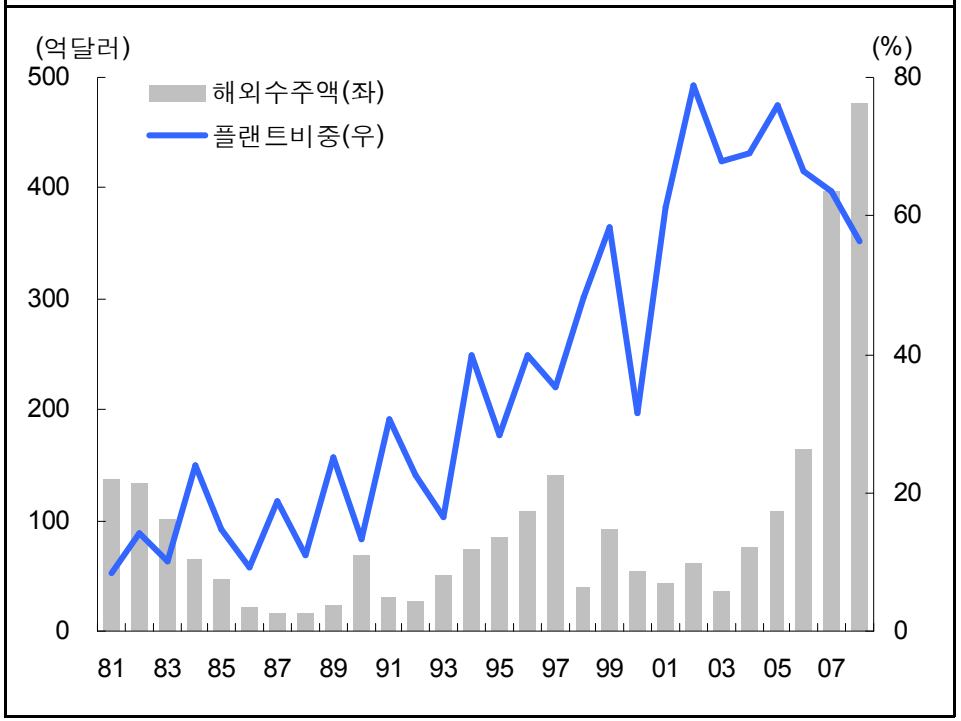


자료: 국민은행, 굿모닝신한증권

해외건설시장에서는 연간 400억 달러의 수주실적 달성

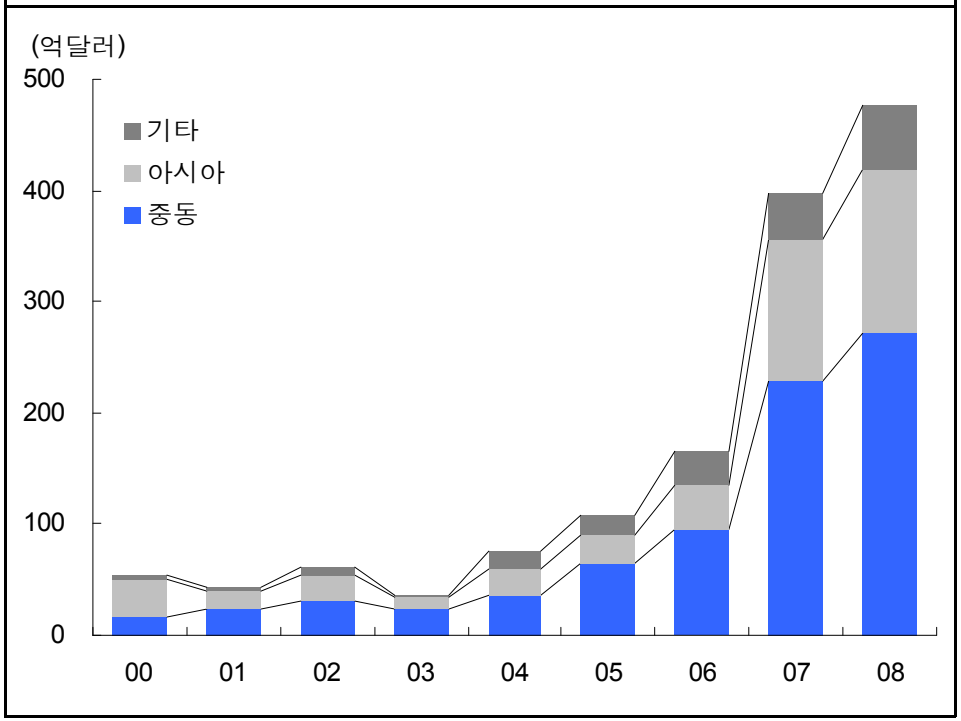
- 중동 플랜트 건설시장 중심의 해외공사 수주실적은 연간 400억 달러 규모로 성장
- 한국의 해외건설 시장 진출 역사는 40년. 최근 2~3년 간의 성장세가 특히 눈부심

연도별 총 해외수주실적 및 플랜트 수주 비중



자료: 해외건설협회, 굿모닝신한증권

지역별 해외수주실적

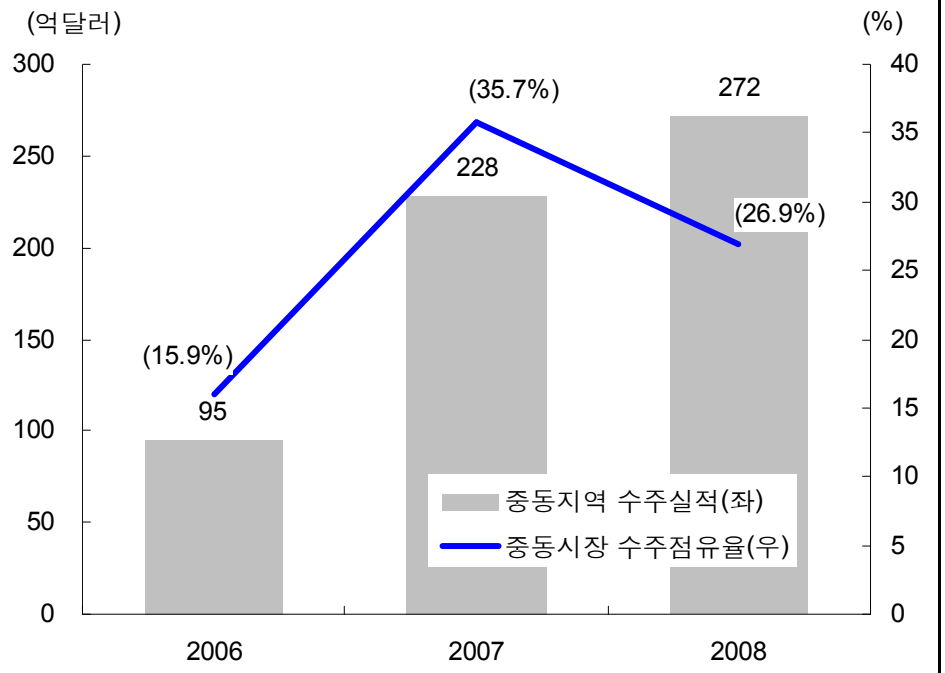


자료: 해외건설협회, 굿모닝신한증권

해외 경쟁력= 세계 최고의 시공능력 +설계능력 급상승

- 중동 플랜트 시장에서 경쟁하고 있는 주요 글로벌 Player의 1/30이 한국업체
- 세계 최고수준의 시공능력, 선진국 업체에 대등한 수준까지 올라간 설계능력 등이 수주 경쟁력

한국업체의 중동지역 수주실적 및 점유율



자료: Meed Projects, 굿모닝신한증권

중동 플랜트 시장 주요 Player

국가	업체수	업체명
한국	**7**	**현대건설, 삼성엔지니어링, GS건설 SK건설, 대림산업, 현대중공업, 대우건설**
미국	5	Fluor, KBR, Bechtel, CB&I, Washington Group
이탈리아	2	Saipem, Tecnimont
일본	2	JGC, Chiyoda
프랑스	1	Technip
영국	1	Foster Wheeler
스페인	1	Tecnicas Reunidas
독일	1	Linde
UAE	1	Petrofac International
스위스	1	Archirodon Construction
호주	1	Leighton
합계	23	

자료: Meed Projects, 굿모닝신한증권

한국에는 5만 여 개 건설사가 영업 중

건설업체 현황

(단위 : 개)

구분 / 년도	건설업체	종합건설	전문건설	설비	주택전문업체
'03	50,113	12,996	31,840	5,277	5,844
'04	51,316	12,988	32,990	5,338	6,254
'05	54,254	13,202	35,547	5,505	6,714
'06	53,341	12,914	35,040	5,387	7,038
'07	54,742	12,842	36,422	5,478	7,173
'08	55,464	12,590	37,106	5,768	6,092
'09.5월말	**55,972**	**12,467**	**37,572**	**5,933**	**5,279**

자료: 대한건설협회

한국의 10대 건설사현황

<한국 10대 종합건설업체 비교>

(십억원, %, 배)

업체	순위	상장여부	자본금	매출액		영업이익		세전이익		순이익		자본	부채	부채비율
			2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2008	2008	2008
현대건설	1	상장	555.5	5,649.1	7,271.1	362.1	480.2	387.9	548.0	277.4	373.5	2,893.1	5,250.7	181.5
삼성물산*	2	상장	804.3	5,208.5	11,811.6	282.6	364.1	478.3	441.0	487.2	345.1	4,895.4	6,378.8	130.3
대우건설	3	상장	1,628.6	6,066.6	6,577.7	560.9	344.0	1,316.8	395.3	938.0	247.0	3,282.6	5,959.5	181.5
GS건설	4	상장	255.0	6,011.5	6,865.8	442.0	478.3	566.8	548.6	399.3	381.6	3,035.0	5,147.3	169.6
대림산업*	5	상장	218.5	4,939.6	5,892.2	436.9	389.3	606.2	141.5	459.8	101.5	3,190.6	3,946.3	123.7
포스코건설	6	비상장	152.4	3,468.5	4,517.3	247.2	190.3	339.0	241.0	205.8	161.5	1,590.9	3,139.2	197.3
현대산업개발	7	상장	376.9	2,761.3	2,667.0	331.5	284.4	493.3	324.3	357.2	227.8	2,299.2	2,016.4	87.7
롯데건설	8	비상장	123.4	3,529.7	3,735.7	373.1	327.6	370.2	310.4	255.2	221.0	1,618.8	2,216.2	136.9
SK건설	9	비상장	165.2	4,135.9	4,077.3	211.4	214.1	161.0	176.5	111.2	114.5	832.2	2,238.8	269.0
두산건설	10	상장	411.7	1,798.0	1,939.9	142.0	113.9	117.2	65.5	74.2	41.3	850.8	1,573.7	185.0

* 주: 1. 삼성물산: 상사부문이 포함된 실적(2008년 기준 건설부문 매출액은 67,702억원, 2. 대림산업: 유화부문이 포함된 실적(2008년 기준 건설부문 매출액은 49,489억원)

주요 건설사 국내외 수주실적 및 점유율현황

- 국내 건설시장에서 상위 10위 업체의 시장점유율은 50% 내외
- 해외 건설시장에서 상위 10위 업체의 시장점유율은 70% 내외

국내건설시장 수주실적 및 점유율 현황(상위 10개사)

(십억원, %)

	2006	2007	2008	합계	점유율
대우건설	6,717.7	8,408.3	9,189.3	24,315.3	6.8
현대건설	6,760.8	8,041.7	9,307.0	24,109.5	6.8
GS건설	7,342.1	7,551.4	7,269.1	22,162.6	6.2
삼성물산	6,703.6	7,292.1	7,428.6	21,424.3	6.0
포스코건설	4,124.1	6,582.5	6,131.0	16,837.6	4.7
대림산업	4,762.3	5,052.6	4,759.8	14,574.7	4.1
SK건설	3,876.2	4,325.9	5,905.7	14,107.8	4.0
현대산업개발	5,263.9	5,607.6	2,182.9	13,054.4	3.7
금호산업	2,641.9	3,938.8	3,534.0	10,114.7	2.8
두산건설	3,294.8	3,163.7	2,076.2	8,534.7	2.4
기타	55,831.0	67,947.3	62,301.6	186,079.9	52.4
국내수주 총계	107,318.4	127,911.9	120,085.2	355,315.5	100.0

자료: 대한건설협회, 굿모닝신한증권

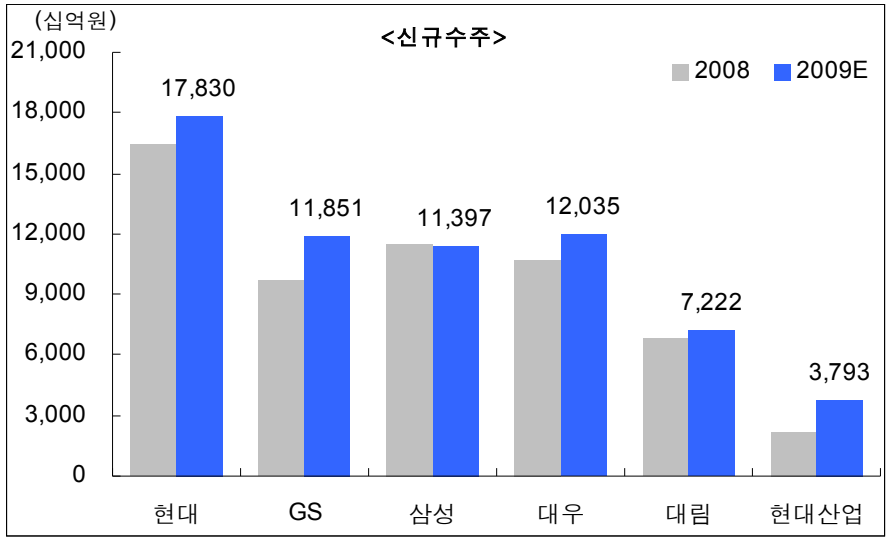
해외공사 수주실적 및 점유율 현황(상위 10개사)

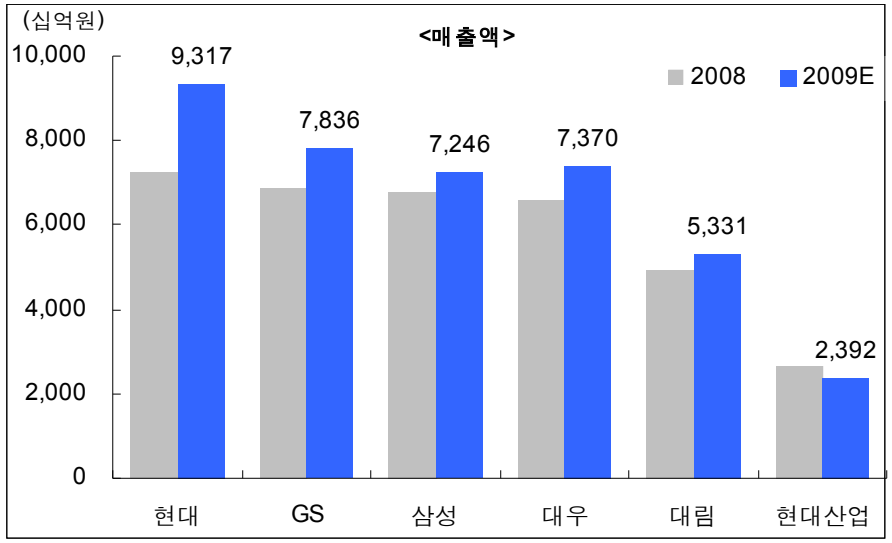
(백만달러, %)

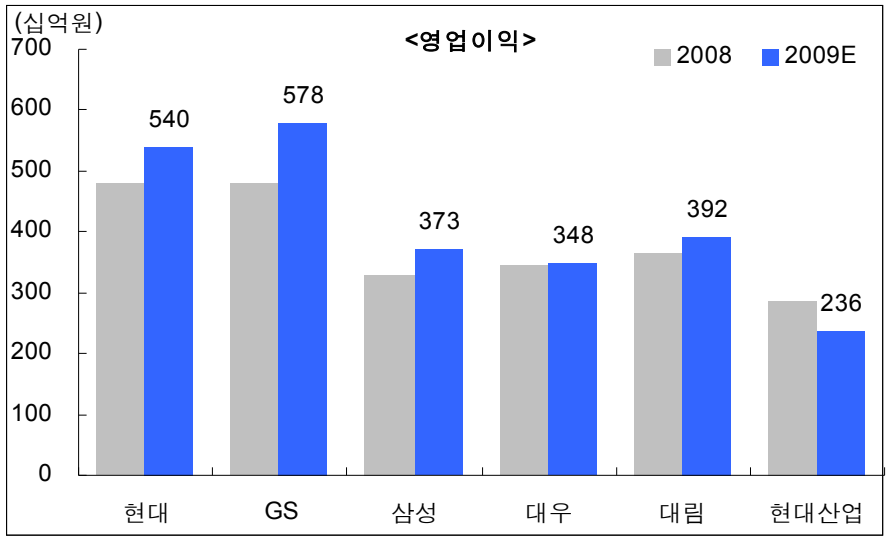
	2006	2007	2008	합계	점유율
현대건설	2,693	3,939	6,507	13,139	12.6
GS건설	1,613	3,257	5,338	10,208	9.8
두산중공업	1,053	5,619	2,663	9,335	9.0
현대중공업	1,922	3,145	2,361	7,428	7.1
삼성ENG	1,553	3,774	1,299	6,626	6.4
대림산업	558	1,952	3,497	6,007	5.8
SK건설	594	1,973	2,838	5,405	5.2
대우건설	1,341	1,791	2,099	5,231	5.0
삼성물산	511	1,649	2,601	4,761	4.6
포스코건설	807	239	2,683	3,729	3.6
기타	3,823	12,450	15,754	32,027	30.8
해외수주 총계	16,468	39,788	47,640	103,896	100.0

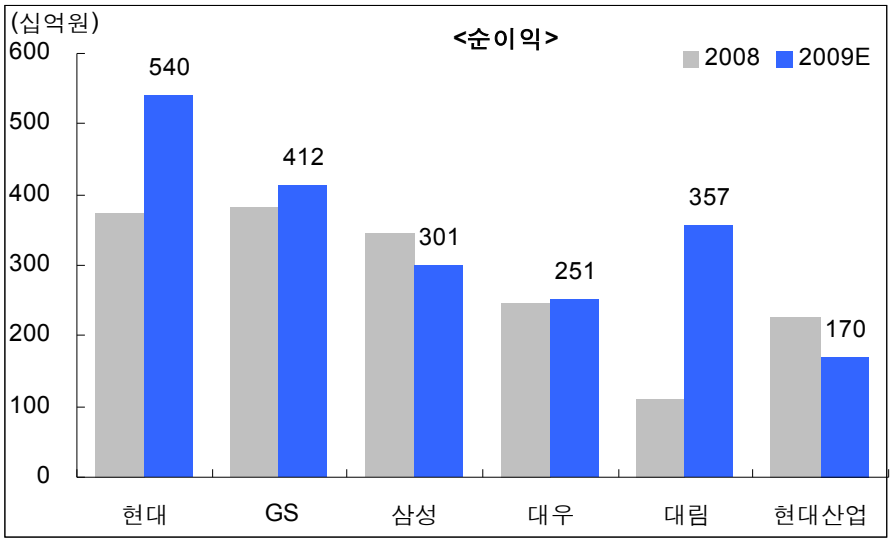
자료: 해외건설협회, 굿모닝신한증권

6대 상장건설사 주요 예상실적 비교









6대 상장건설사 Key Ratio

	Hyundai E&C		GS E&C		Samsung C&T		Daelim Industrial		Hyundai Development		Daewoo E&C	
Recommendation		BUY		BUY		BUY		BUY		BUY		HOLD
Fair Value (KRW)		**95,600**		**120,800**		**65,400**		**80,500**		**52,400**		**12,300**
Share price (KRW)		60,500		91,300		49,300		72,400		44,000		14,650
Market Cap. (KRW Bil)		6,718.9		4,656.3		7,701.5		2,519.5		3,316.9		4,771.8
	2009E	**2010E**	**2009E**	**2010E**	**2009E**	**2010E**	**2009E**	**2010E**	**2009E**	**2010E**	**2009E**	**2010E**
Earnings (KRW Bil)												
Sales	9,316.8	10,776.3	7,836.0	8,636.4	11,062.9	12,685.6	6,228.4	6,848.5	2,392.2	2,827.3	7,123.2	7,868.6
Operating Profit	540.2	691.0	577.5	632.6	370.3	471.5	517.8	522.2	235.9	317.6	284.4	410.8
Net Profit	540.1	706.3	412.1	716.2	329.0	457.7	391.3	469.1	170.2	248.0	282.1	378.1
EPS (KRW)	4,862	6,357	8,080	14,042	2,045	2,845	10,137	12,152	2,258	3,289	866	1,161
BPS (KRW)	28,101	33,859	61,683	75,125	32,009	34,253	87,789	99,437	32,270	34,959	10,698	11,609
EBITDA	577.0	728.6	608.9	664.9	410.0	511.3	537.8	542.6	245.2	326.2	392.0	520.6
Growth (%)												
Sales	28.1	15.7	14.1	10.2	(6.3)	14.7	5.7	10.0	(10.3)	18.2	8.3	10.5
Operating Profit	12.5	27.9	20.7	9.5	1.7	27.3	33.0	0.8	(17.0)	34.6	(17.3)	44.5
Net Profit	44.6	27.9	8.0	9.5	(4.7)	27.3	285.6	0.8	(25.3)	34.6	14.2	44.5
EPS	44.6	30.8	8.0	73.8	(4.7)	39.1	285.6	19.9	(25.3)	45.7	14.2	34.0
BPS	7.9	20.5	3.7	21.8	5.2	7.0	6.2	13.3	5.8	8.3	6.2	8.5
EBITDA	12.3	26.3	19.8	9.2	2.4	24.7	31.8	0.9	(16.5)	33.1	(10.4)	32.8
Profitability (%)												
OP margin	5.8	6.4	7.4	7.3	3.3	3.7	8.3	7.6	9.9	11.2	4.0	5.2
EBITDA Margin	6.2	6.8	7.8	7.7	3.7	4.0	8.6	7.9	10.2	11.5	5.5	6.6
ROE	18.0	20.5	13.3	20.5	6.6	8.6	11.9	13.0	7.2	9.8	8.3	10.4
Valuation (x)												
PER	12.4	9.5	11.3	6.5	24.1	17.3	7.1	6.0	19.5	13.4	16.9	12.6
PBR	2.2	1.8	1.5	1.2	1.5	1.4	0.8	0.7	1.4	1.3	1.4	1.3
EV/EBITDA	10.9	8.3	6.1	5.0	19.0	14.5	6.4	5.6	16.3	11.4	15.5	11.2

참고> 주요국가 건설업체 Valuation 비교

(KRW 1,000 = CNY 5.43)		Market Cap		2008 Sales revenue		2008 Operating Profit	
Country	Name	(Billion KRW)	(Million CNY)	(Billion KRW)	(Million CNY)	(Billion KRW)	(Million CNY)
Korea	Hyundai E&C	6,718.8	36,483	7,271	39,482.1	480.2	2,607.5
	Hyundai Development	3,317.0	18,011	2,667	14,481.8	284.4	1,544.3
	Daewoo E&C	4,771.8	25,911	6,578	35,716.9	344.0	1,867.9
	GS E&C	4,595.1	24,951	6,866	37,281.3	478.3	2,597.2
	Daelim Industrial	2,519.5	13,681	5,892	31,994.6	389.3	2,113.9
China	China State Construction Engineering Corp	29,226.5	158,700.0	35,801.0	194,399.3	1,507.8	8,187.6
	China Railway Construction	21,088.3	114,509.3	40,407.0	219,410.2	973.5	5,286.0
	Shanghai Construction	1,858.5	10,091.8	5,469.4	29,698.6	34.4	186.6
	Shanghai Tunnel Engineering Co. Ltd	1,681.8	9,132.3	2,234.3	12,132.3	57.3	311.2
	Long Yuan Construction Group	1,199.8	6,514.8	1,301.9	7,069.2	55.8	303.1
	Hongrun Construction Group	896.1	4,866.0	850.4	4,617.9	68.2	370.5
	Shenzhen Tonge group co. ltd	517.2	2,808.3	496.3	2,694.7	(27.9)	(151.7)
	Norinco International Cooperation Ltd	527.1	2,862.1	202.0	1,096.7	7.0	37.9
	Xinjiang Urban Construction Co. Ltd	633.5	3,439.8	172.6	937.2	12.6	68.6
Japan	Shimizu Corp	3,903.1	21,193.9	25,184.4	136,751.1	297.9	1,617.6
	Taisei Corporation	2,926.6	15,891.5	21,897.0	118,900.5	(8.7)	(47.5)
	Kajima Corporation	3,794.7	20,605.5	25,997.8	141,168.1	262.8	1,426.9
	JGC Corporation	5,633.8	30,591.7	6,016.1	32,667.7	693.8	3,767.5
	Mitsui Fudosan	19,945.3	108,302.7	18,931.8	102,799.9	2,288.8	12,428.3
	Mitsubishi Estate Co Ltd	27,548.2	149,586.6	12,576.7	68,291.5	1,848.8	10,038.9
U.K.	AMEC PLC	5,150.4	27,966.7	5,394.9	29,294.1	375.5	2,038.8
	BALFOUR BEATTY PLC	3,377.2	18,338.4	17,099.0	92,847.7	322.9	1,753.3
France	VINCI SA	31,835.0	172,863.9	60,173.7	326,743.1	5,990.2	32,526.7
	BOUYGUES	19,216.0	104,342.9	58,014.9	315,020.7	3,954.8	21,474.5
Germany	HOCHTIEF	6,096.6	33,104.5	33,878.2	183,958.7	234.5	1,273.1
Sweden	SKANSKA	7,153.8	38,845.2	24,834.1	134,848.9	554.8	3,012.8