COMPANY
UPDATE

2026. 4. 28

대체투자팀

허재준 Analyst
jaejun.heo@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

IPARK현대산업개발 (294870)

1Q26 Review; 연간 가이던스 달성 이상 무

- IPARK현대산업개발 1분기 영업이익은 801억원으로, 대형 사업지 준공완료와 동절기 원가 투입 감소가 겹치면서 컨센서스 20.5% 하회
- 1분기 자체 주택과 외주 주택 GPM 각각 36.1%, 16.5%를 기록. 일회성 요인이 없었다는 점을 고려하면 자체와 외주 각각 35%, 15% 이상의 GPM 지속 전망
- 매출액과 수주는 상저하고의 모습을 보이며 연간 가이던스 달성가능할 것

WHAT'S THE STORY?

1분기 영업이익 컨센서스 하회: IPARK현대산업개발의 1Q26 연결 기준 매출액과 영업이익은 각각 6,739억원(YoY -25.6%), 801억원(YoY +48.4%)으로, 컨센서스(Fnguide)를 각각 29.7%, 20.5% 하회. 작년에 대형 사업지가 준공완료됨에 따른 매출 하락과 동절기 원가 투입 감소가 겹치면서 매출액이 컨센서스를 크게 하회

여전히 견고한 수익성: 예상치를 밑돈 매출액에도 불구하고 1분기 자체 주택과 외주 주택 매출총이익률(GPM)은 각각 36.1%, 16.5%를 기록. 이번 분기에는 일회성 요인이 없었다는 점을 고려하면, 향후 특이 사항이 발생하지 않는 이상 자체 주택은 35%, 외주 주택은 15% 이상의 GPM을 유지할 것으로 전망

1분기 부진에도 연간 가이던스 달성 이상 무: 동사의 매출액은 2분기부터 천안 5,6단지와 파주 운정 사업장의 건설이 본격화되며 회복할 것으로 기대. 또한 수주의 경우, 하반기에 다수의 정비사업 수주가 기대되는 상황. 즉, 1분기 동사의 실적 및 수주는 모두 예상보다 부진했으나, 올해 실적은 상저하고의 모습을 보이면서 가이던스(매출액 4조 2,336억원, 신규 수주 6조 5,311억원)에 근접한 모습을 보일 것으로 기대

2027년 매출액 6조원에 육박: 내년에는 서울원 아이파크에서만 매출액 1조원이 기대되며, 여기에 올해 하반기부터 착공이 본격화될 천안, 운정 사업장과 복정역세권 개발사업을 고려하면 동사의 2027년 매출액은 6조원에 육박할 것으로 기대. 폭발적인 성장과 양호한 수익성(2027E ROE 14.6%)에도 불구하고 저렴한 밸류에이션(2027E PBR 0.37배)에 거래되고 있기 때문에 BUY투자의견 유지

(다음 페이지에 계속)

▶ 종목 정보

BUY

목표주가	28,000원	22%
현재주가	22,950원	
시가총액	1.5조원	
주식수 (유동주식 비중)	65,907,330주 (52.2%)	
52주 최저/최고	18,480원/27,100원	
60일-평균거래대금	86.7억원	

▶ 수익률

	1개월	6개월	12개월
IPARK현대산업개발 (%)	3.1	18.1	-2.8
Kospi 지수 대비 (%pts)	-15.2	-27.8	-62.6

▶ 주요 전망치 변화

(원)	신규	기존	증감
투자의견	BUY	BUY	
목표주가	28,000	28,000	0.0%
2026E EPS	5,870	5,897	-0.5%
2027E EPS	8,403	n/a	n/a

▶ 컨센서스

커버 증권사 수	16
목표주가	29,750
추천 점수	4.0

※ 추천점수: 4 이상 → BUY, 3 → HOLD, 2 이하 → SELL

분기 실적

(십억원)	1Q26	증감 (%)		차이 (%)	
		전년동기 대비	전분기 대비	삼성증권 추정	컨센서스
매출액	673.9	-25.6	-34.3	-35.6	-29.7
영업이익	80.1	48.3	93.7	-34.0	-20.5
세전이익	71.0	23.1	214.0	-41.0	-28.0
순이익	49.3	-9.0	331.6	-45.7	-33.3
이익률 (%)					
영업이익	11.9				
세전이익	10.5				
순이익	7.3				

자료: IPARK현대산업개발, Fnguide, 삼성증권 추정

Valuation summary

	2025	2026E	2027E
Valuation (배)			
P/E	9.1	3.9	2.7
P/B	0.4	0.4	0.4
EV/EBITDA	9.1	4.6	3.2
Div yield (%)	3.2	3.1	3.1
EPS 증가율 (%)	1.6	144.6	43.1
ROE (%)	5	11.4	14.5
주당지표 (원)			
EPS	2,400	5,870	8,403
BVPS	50,672	56,646	64,768
DPS	700	700	700

삼성증권

IPARK현대산업개발 주요 사업지 매출 기여 예상

구분	사업지		매출액 (억원)	매출기여 (예상)						공사기간
				2025	2026	2027	2028	2029	2030	
자체 주택 (4.3조)	서울원아이파크		28,901	■	■	■	■			'24.11 ~ '28.07
	청주가경 7,8단지		8,303		■	■	■	■		'26 착공 예정
	천안 아이파크 시티	3단지	5,415			■	■	■		'27 착공 예정
		1,2,4,5,6단지	15,496	■	■	■	■	■		'24 ~ '26 착공 예정
외주 주택 (4.4조)	시티오씨엘 (1~9단지)		12,672	■	■	■	■	■		'21 ~ '27 착공 예정
	파주메디컬클러스터		11,892	■	■	■	■			'25.10~'28.12
	용산철도병원부지개발		2,944			■	■	■	■	'27 착공 예정
	공릉역세권개발		1,408			■	■	■	■	'27 착공 예정
일반건축 (2.6조)	복정역세권개발		13,597		■	■	■	■	■	'26 착공 예정
	청라의료복합		6,920			■	■	■	■	'27 착공 예정
	잠실마이스		5,086			■	■	■	■	'27 착공 예정

자료: IPARK현대산업개발, 삼성증권

IPARK현대산업개발: 실적 추이 및 추정

(십억원)	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26P	2Q26E	3Q26E	4Q26E	2023	2024	2025	2026E	2027E
매출액	**905.7**	**1,163.2**	**1,053.0**	**1,025.0**	**673.9**	**1,051.7**	**1,162.8**	**1,302.7**	**4,190.8**	**4,256.2**	**4,147.0**	**4,191.1**	**5,879.2**
(전년 대비, %)	-5.2	7.0	-3.3	-8.9	-25.6	-9.6	10.4	27.1	27.1	1.6	-2.6	1.1	40.3
1. 주택(자체)	**227.2**	**212.1**	**314.9**	**202.4**	**144.3**	**231.8**	**244.8**	**258.8**	**441.2**	**400.9**	**956.6**	**879.6**	**1,291.2**
(전년 대비, %)	205.8	302.7	259.5	8.6	-36.5	9.3	-22.3	27.9	187.7	-9.1	138.6	-8.0	46.8
2. 주택(외주)	**504.0**	**722.4**	**611.4**	**675.0**	**420.2**	**703.6**	**757.0**	**861.0**	**2,531.0**	**2,455.9**	**2,512.8**	**2,741.8**	**3,653.8**
(전년 대비, %)	-1.1	7.9	0.2	1.2	-16.6	-2.6	23.8	27.6	26.9	-3.0	2.3	9.1	33.3
3. 토목	**61.5**	**76.9**	**65.1**	**74.8**	**50.9**	**62.5**	**60.9**	**59.4**	**271.4**	**307.9**	**278.3**	**233.7**	**250.4**
(전년 대비, %)	-19.1	-7.0	-11.2	-1.4	-17.2	-18.7	-6.4	-20.6	-29.8	13.5	-9.6	-16.0	7.2
4. 일반건축	**51.3**	**84.1**	**10.1**	**12.0**	**2.9**	**12.3**	**58.6**	**82.1**	**598.9**	**836.0**	**157.5**	**155.9**	**517.7**
(전년 대비, %)	-77.0	-61.1	-96.0	-91.7	-94.3	-85.4	480.6	584.1	67.2	39.6	-81.2	-1.0	232.1
5. 해외/기타	**61.7**	**67.7**	**51.5**	**60.8**	**55.6**	**41.5**	**41.5**	**41.5**	**348.3**	**255.6**	**241.8**	**180.1**	**166.0**
(전년 대비, %)	-14.7	2.8	-22.0	18.5	-9.9	-38.7	-19.4	-31.8	-14.1	-26.6	-5.4	-25.5	-7.9
매출총이익	**106.6**	**147.2**	**128.7**	**203.0**	**126.7**	**203.6**	**218.9**	**238.7**	**380.7**	**402.0**	**591.7**	**787.9**	**1,096.8**
(전년 대비, %)	29.3	30.4	31.8	86.2	18.9	38.3	68.7	14.7	20.3	5.6	47.2	33.2	39.2
1. 주택(자체)	72.9	81.4	89.7	81.8	52.1	83.7	88.4	93.4	58.4	97.6	325.9	317.5	466.1
2. 주택(외주)	33.8	62.8	30.0	106.0	69.3	109.1	117.3	133.5	226.0	237.5	232.6	429.2	566.3
3. 토목	8.5	7.9	-2.7	-0.4	2.9	6.6	6.5	5.1	34.9	50.2	13.4	21.0	25.4
4. 일반건축	-17.5	-6.2	1.1	12.4	0.1	0.3	1.9	3.1	17.1	-1.6	-10.2	5.5	26.0
5. 해외/기타	8.8	1.2	10.6	3.2	2.3	4.0	4.8	3.6	44.3	18.4	30.0	14.7	12.9
매출총이익률 (%)	**11.8**	**12.7**	**12.2**	**19.8**	**18.8**	**19.4**	**18.8**	**18.3**	**9.1**	**9.4**	**14.3**	**18.8**	**18.7**
1. 주택(자체)	32.1	38.4	28.5	40.4	36.1	36.1	36.1	36.1	13.2	24.3	34.1	36.1	36.1
2. 주택(외주)	6.7	8.7	4.9	15.7	16.5	15.5	15.5	15.5	8.9	9.7	9.3	15.7	15.5
3. 토목	13.9	10.3	-4.1	-0.5	5.7	10.5	10.6	8.5	12.9	16.3	4.8	9.0	10.2
4. 일반건축	-34.1	-7.4	10.7	103.4	2.3	2.8	3.3	3.8	2.8	-0.2	-6.5	3.5	5.0
5. 해외/기타	14.3	1.8	20.6	5.3	4.1	9.6	11.5	8.8	12.7	7.2	12.4	8.2	7.8
영업이익	**54.0**	**80.3**	**73.0**	**41.3**	**80.1**	**144.4**	**159.4**	**171.0**	**195.3**	**184.6**	**248.6**	**554.9**	**767.6**
(전년 대비, %)	29.8	49.1	53.8	-1.0	48.4	79.9	118.4	313.5	67.8	-5.5	34.7	123.2	38.3
영업이익률 (%)	6.0	6.9	6.9	4.0	11.9	13.7	13.7	13.1	4.7	4.3	6.0	13.2	13.1
순이익	**54.2**	**52.7**	**39.8**	**11.4**	**49.3**	**103.2**	**113.4**	**120.9**	**172.9**	**155.7**	**158.1**	**386.9**	**553.8**
(전년 대비, %)	77.8	11.2	21.9	-74.7	-9.0	95.9	184.6	958.7	244.3	-9.9	1.6	144.6	43.1
순이익률 (%)	6.0	4.5	3.8	1.1	7.3	9.8	9.8	9.3	4.1	3.7	3.8	9.2	9.4
지배주주순이익	**54.2**	**52.7**	**39.8**	**11.4**	**49.3**	**103.2**	**113.4**	**120.9**	**173.1**	**155.7**	**158.1**	**386.9**	**553.8**
(전년 대비, %)	77.8	11.2	21.9	-74.7	-9.0	95.9	184.6	958.7	243.6	-10.0	1.6	144.6	43.1
지배주주순이익률 (%)	6.0	4.5	3.8	1.1	7.3	9.8	9.8	9.3	4.1	3.7	3.8	9.2	9.4

자료: IPARK현대산업개발, 삼성증권 추정

포괄손익계산서

12월 31일 기준 (십억원)	2023	2024	2025	2026E	2027E
매출액	**4,191**	**4,256**	**4,147**	**4,191**	**5,879**
매출원가	3,810	3,854	3,555	3,403	4,782
매출총이익	**381**	**402**	**592**	**788**	**1,097**
(매출총이익률, %)	9.1	9.4	14.3	18.8	18.7
판매 및 일반관리비	185	217	343	233	329
영업이익	**195**	**185**	**249**	**555**	**768**
(영업이익률, %)	4.7	4.3	6.0	13.2	13.1
영업외손익	**42**	**16**	**-35**	**-36**	**-33**
금융수익	97	85	74	41	48
금융비용	47	64	74	82	81
지분법손익	0	0	-10	0	0
기타	-9	-6	-25	5	0
세전이익	**237**	**200**	**213**	**519**	**734**
법인세	64	45	55	132	181
(법인세율, %)	27.1	22.3	25.9	25.4	24.6
계속사업이익	173	156	158	387	554
중단사업이익	0	0	0	0	0
순이익	**173**	**156**	**158**	**387**	**554**
(순이익률, %)	4.1	3.7	3.8	9.2	9.4
지배주주순이익	173	156	158	387	554
비지배주주순이익	-0	0	0	0	0
EBITDA	255	243	299	602	806
(EBITDA 이익률, %)	6.1	5.7	7.2	14.4	13.7
EPS (지배주주)	2,626	2,363	2,400	5,870	8,403
EPS (연결기준)	2,623	2,363	2,400	5,870	8,403
수정 EPS (원)*	2,626	2,363	2,400	5,870	8,403

재무상태표

12월 31일 기준 (십억원)	2023	2024	2025	2026E	2027E
유동자산	**4,987**	**5,380**	**4,718**	**5,351**	**6,097**
현금 및 현금등가물	558	825	884	792	906
매출채권	10	9	12	16	18
재고자산	1,507	1,854	1,506	1,804	2,119
기타	2,912	2,693	2,316	2,739	3,054
비유동자산	**2,029**	**2,081**	**2,881**	**3,086**	**3,254**
투자자산	595	816	1,076	1,328	1,535
유형자산	484	485	839	794	758
무형자산	11	12	14	12	11
기타	939	769	951	951	951
자산총계	**7,016**	**7,462**	**7,599**	**8,437**	**9,351**
유동부채	**3,148**	**3,510**	**3,292**	**3,716**	**4,063**
매입채무	236	220	159	202	237
단기차입금	1,137	1,340	1,382	1,382	1,382
기타 유동부채	1,775	1,950	1,751	2,132	2,444
비유동부채	**861**	**837**	**1,095**	**1,165**	**1,222**
사채 및 장기차입금	495	532	779	779	779
기타 비유동부채	365	305	315	386	443
부채총계	**4,008**	**4,347**	**4,386**	**4,881**	**5,286**
지배주주지분	**3,008**	**3,115**	**3,213**	**3,556**	**4,066**
자본금	330	330	330	330	330
자본잉여금	1,603	1,606	1,606	1,606	1,606
이익잉여금	1,097	1,199	1,315	1,658	2,168
기타	-22	-20	-38	-38	-38
비지배주주지분	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
자본총계	**3,008**	**3,115**	**3,213**	**3,556**	**4,066**
순부채	1,154	1,058	1,287	1,273	1,073

현금흐름표

12월 31일 기준 (십억원)	2023	2024	2025	2026E	2027E
영업활동에서의 현금흐름	**640**	**314**	**3**	**310**	**451**
당기순이익	173	156	158	387	554
현금유출입이없는 비용 및 수익	253	215	375	220	252
유형자산 감가상각비	57	55	48	45	37
무형자산 상각비	3	3	2	2	2
기타	194	157	325	173	214
영업활동 자산부채 변동	222	13	-502	-124	-141
투자활동에서의 현금흐름	**-143**	**-98**	**-73**	**-335**	**-274**
유형자산 증감	-65	-34	-117	0	0
장단기금융자산의 증감	1,026	-233	-117	-334	-274
기타	-1,105	169	161	-1	0
재무활동에서의 현금흐름	**-504**	**47**	**126**	**-38**	**-39**
차입금의 증가(감소)	-426	191	200	6	5
자본금의 증가(감소)	-2	3	0	0	0
배당금	-40	-45	-45	-44	-44
기타	-37	-102	-30	0	0
현금증감	-6	266	60	-92	114
기초현금	564	558	825	884	792
기말현금	558	825	884	792	906
Gross cash flow	**426**	**370**	**533**	**607**	**806**
Free cash flow	**575**	**280**	**-115**	**310**	**451**

재무비율 및 주당지표

12월 31일 기준	2023	2024	2025	2026E	2027E
증감률 (%)					
매출액	27.1	1.6	-2.6	1.1	40.3
영업이익	67.8	-5.5	34.7	123.2	38.3
순이익	244.3	-9.9	1.6	144.6	43.1
수정 EPS**	243.6	-10.0	1.6	144.6	43.1
주당지표					
EPS (지배주주)	2,626	2,363	2,400	5,870	8,403
EPS (연결기준)	2,623	2,363	2,400	5,870	8,403
수정 EPS**	2,626	2,363	2,400	5,870	8,403
BPS	46,876	48,537	50,672	56,646	64,768
DPS (보통주)	700	700	700	700	700
Valuations (배)					
P/E***	5.6	7.6	9.1	3.9	2.7
P/B***	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4
EV/EBITDA	8.3	9.3	9.1	4.6	3.2
비율					
ROE (%)	5.9	5.1	5.0	11.4	14.5
ROA (%)	2.4	2.2	2.1	4.8	6.2
ROIC (%)	4.4	4.1	5.6	12.5	16.4
배당성향 (%)	26.0	28.8	27.8	11.4	7.9
배당수익률 (보통주, %)	4.8	3.9	3.2	3.1	3.1
순부채비율 (%)	38.4	34.0	40.0	35.8	26.4
이자보상배율 (배)	4.3	3.3	3.5	6.8	9.4

참고: * 일회성 수익(비용) 제외
** 완전 희석, 일회성 수익(비용) 제외
*** P/E, P/B는 지배주주기준
자료: IPARK현대산업개발, 삼성증권 추정

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 4월 27일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 4월 27일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

2년간 목표주가 변경 추이

최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경 (수정주가 기준)

일 자	2024/11/1	2025/1/21	4/28	10/22
투자의견	BUY	BUY	BUY	BUY
TP (원)	31000	27000	31000	28000
괴리율 (평균)	-39.22	-26.05	-26.82	
괴리율 (최대or최소)	-30.65	-12.41	-12.58	

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.
*2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

기업

BUY (매수) 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상
그리고 업종 내 상대매력도가 평균 대비 높은 수준
HOLD (중립) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15%~ 15% 내외
SELL (매도) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15% 이하

산업

OVERWEIGHT(비중확대) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 상승 예상
NEUTRAL(중립) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 (±5%) 예상
UNDERWEIGHT(비중축소) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 하락 예상

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2026.03.31 기준
매수(85.2%)·중립(14.8%)·매도(0%)

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA