

건설

IPARK현대산업개발 294870

2Q26 Review: 여전히 잘 하고 있는 것은 사실

July 27 2026

BUY

유지

주택 GPM은 높다

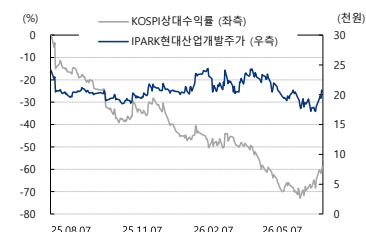
TP 29,000 원

유지

Company Data

현재가(07/24)	20,500 원
액면가(원)	5,000 원
52 주 최고가(보통주)	24,400 원
52 주 최저가(보통주)	17,210 원
KOSPI (07/24)	6,690.62p
KOSDAQ (07/24)	748.22p
자본금	3,295 억원
시가총액	13,511 억원
발행주식수(보통주)	6,591 만주
발행주식수(우선주)	0 만주
평균거래량(60 일)	21.9 만주
평균거래대금(60 일)	41 억원
외국인지분(보통주)	16.84%
주요주주	
HDC 외 6 인	43.02%
국민연금공단	10.13%

Price & Relative Performance



주가수익률(%)	1개월	6개월	12개월
절대주가	7.7	0.2	-13.1
상대주가	36.3	-25.2	-58.6

IPARK현대산업개발의 2026년 2분기 연결 매출액 9,146억원 (YoY -21.4%), 영업이익 1,227억원 (YoY +52.9%)을 기록. 매출액 컨센서스, 영업이익 컨센서스 모두 부합 수준. 주택(자체) 부문에서 서울원 공정 지속되며 매출 드라이브 진행 중. 서산 센트럴, 청주가격 6단지 준공 시기 되어가면서 준공 효과 이어지며 자체 부문에서의 매출 비중 확대. 이에 따른 매출 증가는 있으나 GPM은 소폭 하락되며 32.5% 기록. 주택(외주)는 전년대비 매출은 감소했으나 대형 고원가 현장 준공 영향으로 GPM은 전년대비 증가하며 GPM은 16.3% 기록

다시한번의 자체 사업 효과와 외주 주택의 콜라보 기대

IPARK현대산업개발에 대해 투자 의견 Buy, 목표주가 29,000원 유지. IPARK현대산업개발은 2026년 매출액 가이드선 4.2조원 제시. 달성을 위해서는 상저하고의 매출을 기대해야. 서울원 아이파크 진행률로 2025년말 16% → 2Q26말 24% → 연말 40% 수준 예상. 골조, 하층부 마감 병행 구간 진입으로 자체 매출 가속 예정. 다음 대형 자체 사업지 준비를 위한 용지매입 또한 꾸준히 진행 중

주택(외주) 부문에서 파주 메디컬 클러스터(운정 아이파크 포레스트, 3,250세대)는 민관합동 도시개발 사업으로 착공이 본격화되며 매출 성장을 견인 예상. 천안 5,6 단지 될 것으로 대형규모로 세대수 1,948세대 6,242억원 수준. 착공 시작 후 매출 인식되며 하반기 매출 상승 주도 기대

일반건축 부문은 복정역세권, 청라 의료복합타운, 잠실MICE 등 대규모 프로젝트 착공은 일부 2027년으로 지연 예상. 다만 복정 역세권은 빠르면 올해 중으로 착공 기대. 중장기적인 매출 실적 확보 가능

Forecast earnings & Valuation

12 결산 (십억원)	2024.12	2025.12	2026.12E	2027.12E	2028.12E
매출액(십억원)	4,256	4,147	3,845	4,708	4,502
YoY(%)	1.6	-2.6	-7.3	22.5	-4.4
영업이익(십억원)	185	249	523	671	579
OP 마진(%)	4.3	6.0	13.6	14.3	12.9
순이익(십억원)	156	158	372	541	331
EPS(원)	2,363	2,400	5,648	8,212	5,018
YoY(%)	-10.0	1.6	135.4	45.4	-38.9
PER(배)	7.6	9.1	3.7	2.5	4.1
PCR(배)	3.2	2.7	1.9	1.6	2.1
PBR(배)	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3
EV/EBITDA(배)	9.2	9.0	4.7	3.5	3.5
ROE(%)	5.1	5.0	11.0	14.3	7.9

[건설/원전] 이상호

3771-9733

20250023@iprovest.com

[도표 1] IPARK 현대산업개발 실적 추이 및 전망

(단위: 십억원, %)

	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26P	3Q26E	4Q26E	2025	2026E	2027E
매출액(연결)	906	1,163	1,053	1,025	674	915	1,077	1,179	4,147	3,845	4,708
매출액(별도)											
주택(자체)	227	212	315	202	144	236	294	320	957	994	1,273
주택(외주)	504	722	611	675	420	554	614	638	2,513	2,227	2,513
토목/SOC	62	77	65	75	51	60	85	78	278	274	272
일반건축	51	84	10	12	3	4	10	65	158	82	353
매출총이익(연결)	107	147	130	207	133	186	217	237	590	774	938
매출총이익(별도)											
주택(자체)	73	81	90	82	52	77	103	112	326	344	441
주택(외주)	34	63	30	106	69	90	98	104	233	362	408
토목/SOC	9	8	(3)	(0)	3	8	3	4	13	18	18
일반건축	(17)	(6)	1	12	0	(0)	0	3	(10)	4	18
GPM(별도)	11.8%	12.7%	12.3%	20.2%	19.7%	20.4%	20.2%	20.1%	14.2%	20.1%	19.9%
주택(자체)	32.1%	38.4%	28.5%	40.4%	36.1%	32.5%	35.0%	35.0%	34.1%	34.6%	34.7%
주택(외주)	6.7%	8.7%	4.9%	15.7%	16.5%	16.3%	16.0%	16.3%	9.3%	16.3%	16.2%
토목/SOC	13.9%	10.3%	-4.1%	-0.5%	5.7%	13.1%	3.6%	5.5%	4.8%	6.6%	6.6%
일반건축	-34.1%	-7.4%	10.7%	103.4%	2.3%	-7.5%	5.0%	5.1%	-6.5%	4.4%	5.2%
판매관리비(연결)	53	67	57	165	53	63	52	83	342	250	267
판매비율	5.8%	5.8%	5.4%	16.1%	7.8%	6.9%	4.8%	7.0%	8.2%	6.5%	5.7%
영업이익(연결)	54	80	73	41	80	123	166	155	249	523	671
OPM	6.0%	6.9%	6.9%	4.0%	11.9%	13.4%	15.4%	13.1%	6.0%	13.6%	14.3%
세전이익(연결)	57	74	59	23	71	119	148	136	213	474	642
당기순이익(연결)	54	53	40	11	49	84	126	113	158	372	541
(지배)순이익(연결)	54	53	40	11	49	84	126	113	158	372	541
NPM	6.0%	4.5%	3.8%	1.1%	7.3%	9.2%	11.7%	9.6%	3.8%	9.7%	11.5%
YoY(연결)											
매출	-5.2%	7.0%	-3.3%	-8.9%	-25.6%	-21.4%	2.2%	15.1%	-2.6%	-7.3%	22.5%
영업이익	29.8%	49.1%	53.7%	-1.0%	48.4%	52.9%	126.9%	274.3%	34.6%	110.5%	28.3%

자료: 교보증권 리서치센터

[도표 2] IPARK 현대산업개발 주요 파이프라인

단위: 십억원	사업지	매출액	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	공사기간
자체주택 (4.6조원)	서울원 아이파크	2,890								'24.11~28.07
	청주 가경 7, 8단지	830								'26년 착공 예정
	공릉역세권개발	373								'27년 착공 예정
	천안아이파크(3단지)	542								'26년 착공 예정
외주주택 (4.3조원)	천안아이파크(1,2,4,5,6 단지)	1,550								'24~26년 착공 예정
	시티오씨엘(1~9단지)	1,267								'21~27년 착공 예정
	운정아이파크포레스트	1,189								'25.10~28.12
	용산철도병원부지개발	294								'27년 착공 예정
일반건축 (2.6조원)	북정역세권	1,360								'26년 착공 예정
	청라의료복합타운 조성	692								'27년 착공 예정
	잠실 MICE	509								'27년 착공 예정

자료: IPARK현대산업개발, 교보증권 리서치센터

[도표 3] IPARK 현대산업개발 실적 및 컨센서스

구분	잠정실적	컨센서스	차이	1Q26	2Q25	증감	
	2Q26P	2Q26				QoQ	YoY
매출액	914.6	990.2	-7.6%	958.5	1,045.8	-4.6%	-12.5%
영업이익	122.7	127.5	-3.8%	100.8	73.1	21.8%	67.9%
영업이익률	13.4%	12.9%	0.5%p	10.5%	7.0%	2.9%p	6.4%p
세전이익	119.4	120.1	-0.6%	98.6	80.8	21.1%	47.8%
(지배)당기순이익	83.7	89.4	-6.4%	74.4	59.4	12.6%	41.0%
순이익률	9.2%	9.0%	0.1%p	7.8%	5.7%	1.4%p	3.5%p

자료: 교보증권 리서치센터

[도표 4] IPARK 현대산업개발 목표주가 산정표

구분	내용	비고
BPS (원)	61,273	2027E 조정 BPS 지배자본 기준
Target PBR (배)	0.48	과거 4 개년 중상단 P/B
적정주가 산출 (원)	29,157	BPS*PBR
목표주가 (원)	29,000	100 의자리 반올림
현재 증가 (원)	20,500	2026-07-24
상승 여력	41.5%	

자료: 교보증권 리서치센터

[도표 5] IPARK 현대산업개발 PER Band



자료: Fnguide, 교보증권 리서치센터

[도표 6] IPARK 현대산업개발 PBR Band



자료: Fnguide, 교보증권 리서치센터

[IPARK현대산업개발 294870]

포괄손익계산서

단위: 십억원

12 결산(십억원)	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
매출액	4,256	4,147	3,845	4,708	4,502
매출원가	3,854	3,555	3,071	3,770	3,640
매출총이익	402	592	774	938	862
매출총이익률 (%)	9.4	14.3	20.1	19.9	19.1
판매비와관리비	217	343	250	267	274
영업이익	185	249	523	671	579
영업이익률 (%)	4.3	6.0	13.6	14.3	12.9
EBITDA	243	299	564	705	606
EBITDA Margin (%)	5.7	7.2	14.7	15.0	13.5
영업외손익	16	-35	-75	-154	-183
관계기업손익	0	-10	10	10	10
금융수익	85	74	73	88	107
금융비용	-64	-74	-31	-38	-86
기타	-6	-25	-127	-214	-214
법인세비용차감전순이익	200	213	448	517	396
법인세비용	45	55	97	81	62
계속사업순이익	156	158	352	436	334
중단사업순이익	0	0	-1	-3	-3
당기순이익	156	158	372	541	331
당기순이익률 (%)	3.7	3.8	9.7	11.5	7.3
비지배지분순이익	0	0	0	0	0
지배지분순이익	156	158	372	541	331
지배순이익률 (%)	3.7	3.8	9.7	11.5	7.3
매도가능금융자산평가	0	0	0	0	0
기타포괄이익	-7	1	1	1	1
포괄순이익	149	159	373	542	332
비지배지분포괄이익	0	0	0	0	0
지배지분포괄이익	149	159	373	542	332

주: K-IFRS 회계기준 개정으로 기존의 기타영업수익/비용 항목은 제외됨

현금흐름표

단위: 십억원

12 결산(십억원)	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
영업활동 현금흐름	314	3	38	0	40
당기순이익	0	0	372	541	331
비현금항목의 가감	215	375	351	320	324
감가상각비	55	48	39	32	26
외환손익	-2	-4	2	2	2
자본법평가손익	0	10	-10	-10	-10
기타	162	321	319	296	305
자산부채의 증감	13	-502	-632	-832	-575
기타현금흐름	87	130	-52	-29	-39
투자활동 현금흐름	-98	-73	33	20	10
투자자산	-8	-58	-40	-40	-40
유형자산	-34	-118	0	0	0
기타	-56	103	73	60	50
재무활동 현금흐름	47	126	-29	163	113
단기차입금	123	23	23	23	23
사채	-70	150	150	150	150
장기차입금	465	450	50	50	0
자본의 증가(감소)	0	0	0	0	0
현금배당	-45	-45	-44	-44	-44
기타	-426	-452	-208	-16	-16
현금의 증감	266	60	105	462	567
기초 현금	558	825	884	989	1,451
기말 현금	825	884	989	1,451	2,018
NOPLAT	144	184	411	566	488
FCF	180	-385	-181	-233	-60

자료: IPARK 현대산업개발, 교보증권 리서치센터

재무상태표

단위: 십억원

12 결산(십억원)	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
유동자산	5,380	4,718	4,918	5,635	6,014
현금및현금성자산	825	884	989	1,451	2,018
매출채권 및 기타채권	1,749	1,510	1,585	1,618	1,540
재고자산	1,854	1,506	1,572	1,845	1,800
기타유동자산	953	819	772	722	656
비유동자산	2,081	2,881	2,899	2,926	2,972
유형자산	485	839	800	768	741
관계기업투자금	77	107	157	207	256
기타금융자산	739	969	969	969	969
기타비유동자산	780	966	974	983	1,005
자산총계	7,462	7,599	7,817	8,562	8,986
유동부채	3,510	3,292	2,980	3,027	3,013
매입채무 및 기타채무	1,320	1,207	1,069	1,095	1,061
차입금	1,340	1,382	1,404	1,427	1,450
유동성채무	429	342	150	150	150
기타유동부채	421	360	357	355	352
비유동부채	837	1,095	1,296	1,497	1,648
차입금	332	459	509	559	559
사채	200	320	470	621	771
기타비유동부채	305	315	316	317	317
부채총계	4,347	4,386	4,276	4,523	4,661
지배지분	3,115	3,213	3,541	4,038	4,325
자본금	330	330	330	330	330
자본잉여금	1,606	1,606	1,606	1,606	1,606
이익잉여금	1,199	1,315	1,644	2,141	2,428
기타자본변동	-21	-37	-37	-37	-37
비지배지분	0	0	0	0	0
자본총계	3,115	3,213	3,541	4,038	4,325
총차입금	2,356	2,560	2,591	2,814	2,988

주요 투자지표

단위: 원, 배, %

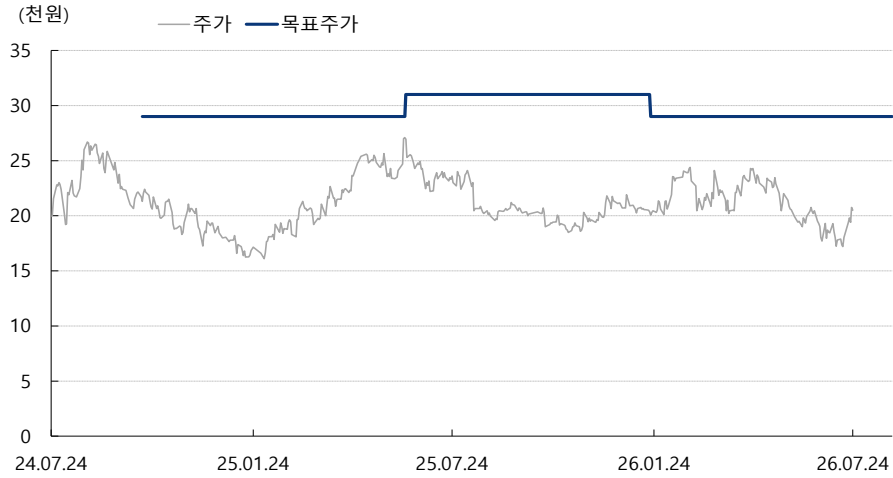
12 결산(십억원)	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
EPS	2,363	2,400	5,648	8,212	5,018
PER	7.6	9.1	3.7	2.5	4.1
BPS	47,257	48,747	53,728	61,273	65,624
PBR	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3
EBITDAPS	3,683	4,538	8,565	10,696	9,201
EV/EBITDA	9.2	9.0	4.7	3.5	3.5
SPS	64,579	62,922	58,333	71,440	68,309
PSR	0.3	0.3	0.4	0.3	0.3
CFPS	2,731	-5,848	-2,741	-3,528	-908
DPS	700	700	700	700	700

재무비율

단위: 원, 배, %

12 결산(십억원)	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
성장성					
매출액 증가율	1.6	-2.6	-7.3	22.5	-4.4
영업이익 증가율	-5.5	34.7	110.5	28.3	-13.8
순이익 증가율	-9.9	1.6	135.4	45.4	-38.9
수익성					
ROIC	5.0	6.6	14.4	18.1	15.3
ROA	2.2	2.1	4.8	6.6	3.8
ROE	5.1	5.0	11.0	14.3	7.9
안정성					
부채비율	139.6	136.5	120.8	112.0	107.8
순차입금비율	31.6	33.7	33.1	32.9	33.3
이자보상배율	3.3	3.5	18.7	19.2	7.0

IPARK 현대산업개발 최근 2년간 목표주가 변동추이



최근 2년간 목표주가 및 괴리율 추이

일자	투자의견	목표주가	괴리율		일자	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저				평균	최고/최저
2024.10.15	매수	29,000	(29.27)	(6.55)					
2025.06.12	담당자 변경	31,000							
2025.06.12	매수	31,000	(23.16)	(17.58)					
2025.07.28	매수	31,000	(31.72)	(17.58)					
2026.01.21	매수	29,000	(28.46)	(26.38)					
2026.02.09	매수	29,000	(26.86)	(15.86)					
2026.07.27	매수	29,000							

자료: 교보증권 리서치센터

■ Compliance Notice ■

이 자료에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

이 조사항목은 당사 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보증하는 것이 아닙니다. 따라서 이 조사항목은 투자참고자료로만 활용하시기 바라며, 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 또한 이 조사항목의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.

당사 리서치센터 연구원은 고객에게 카카오톡 메신저 등으로 개별 접촉하지 않습니다. 당사 연구원 사칭 사기 등에 주의하시기 바랍니다.

- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 전일기준 당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 추천종목은 전일기준 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.

■ 투자의견 비율공시 및 투자등급관련사항 ■ 기준일자_2026.06.30

구분	Buy(매수)	Trading Buy(매수)	Hold(보유)	Sell(매도)
비율	94.7	4.6	0.7	0.0

[업종 투자의견]

Overweight(비중확대): 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
Underweight(비중축소): 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

Neutral(중립): 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음

[기업 투자가간 및 투자등급] 향후 6개월 기준, 2015.6.1(Strong Buy 등급 삭제)

Buy(매수): KOSPI 대비 기대수익률 10%이상

Hold(보유): KOSPI 대비 기대수익률 -10~-10%

Trading Buy: KOSPI 대비 10%이상 초과수의 예상되나 불확실성 높은 경우

Sell(매도): KOSPI 대비 기대수익률 -10% 이하