

IPARK 현대산업개발 (294870)

외주주택의 성장이 긍정적

2026년 10월 26일

✓ 투자판단	매수 (유지)	✓ 목표주가	30,000 원 (상향)
✓ 상승여력	36.7%	✓ 현재주가 (10월 23일)	21,950 원

신한생각 호실적 기반 안정적 주가 흐름 기대

국내 주택시장 중심의 사업구조로 AI 산업의 불확실성에 따른 증시 변동성에도 상대적으로 안정적인 주가 흐름 기대. 2028년까지 가시성이 확보된 높은 실적 성장세와 지속적인 재무구조 개선, 이를 바탕으로 한 주주환원 확대가 주가를 지지할 전망

3Q26 Review: 전사업부문 실적 개선 국면

3Q26 연결 매출액 1.1조원, 영업이익 1,658억원으로 영업이익 컨센서스 11.8% 상회하는 양호한 실적 기록. 자체주택 매출총이익률 29.9%로 전분기 대비 2.6%p 낮아졌으나 외주주택부문이 3.6%p 개선되며 호실적 견인

분기 실적에서 가장 긍정적인 부문은 자체주택 외 사업부문의 실적 개선. 자체사업부문, 5~6개의 현장으로 구성된 만큼 분기 현장별 공정을 변화에 실적 변동성 존재. 반면, 도시정비사업 및 준자체사업 중심의 외주주택부문 실적은 상대적으로 안정적. 25년부터 동사 준자체형 복합개발사업 착공 확대되며 매출 및 수익성 개선 시작. 27년에도 6~7건의 신규사업(복정/파주/잠실 등) 계획 중, 28년 서울원 준공 이후의 실적 급감 우려 완화 기대

Valuation & Risk: 서울원 미포함해도 저평가

실적 추정치 변경 크지 않으나 실적 기준시점 변경 및 최근 시황 변동성 반영하여 SOTP Valuation(사업부문별 합산 가치평가)로 산정한 목표주가 기존 2.9만원에서 3.0만원으로 상향하며, 투자 의견 BUY 유지. 27F PER(주가순이익비율) 2.3배, '서울원' 수익 제거한 조정 PER은 4.7배 수준으로 저평가. 실적 지속성에 대한 우려가 저평가 원인인만큼 신규 (준)자체사업 규모가 주가 회복 속도 결정 예상

12월 결산	2024	2025	2026F	2027F	2028F
매출액 (십억원)	4,256.2	4,147.0	3,855.8	4,899.1	5,022.5
영업이익 (십억원)	184.6	248.6	557.7	810.3	721.3
순이익 (십억원)	155.7	158.1	389.4	590.0	539.9
ROE (%)	5.1	5.0	11.9	17.2	14.5
배당수익률 (%)	3.9	3.2	6.7	9.5	7.6
PER (배)	7.6	9.1	3.6	2.3	2.6
PBR (배)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
EV/EBITDA (배)	9.3	9.1	4.0	2.6	2.4

자료: 회사 자료, 신한투자증권

[건설]

김선미 연구위원
✉ sunmi.kim@shinhan.com

김도연 연구원
✉ doyeon.k@shinhan.com

Revision

실적추정치	유지
Valuation	하향

시가총액	1,446.7십억원
발행주식수(유동비율)	65.9백만주(50.2%)
52주 최고가/최저가	24,850 원/17,210 원
일평균 거래액 (60 일)	3,400백만원
외국인 지분율	17.4%

주요주주 (%)

HDC 외 6 인	43.0
국민연금공단	12.0

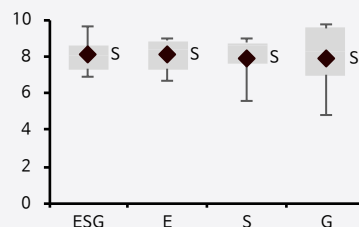
수익률 (%)	1M	3M	12M	YTD
절대	(7.4)	5.8	13.5	5.0
상대	18.2	35.3	(21.4)	(18.5)

주가



ESG 컨센서스

(점수 및 등급)



IPARK현대산업개발 실적 Review

(십억원, %, %p)	3Q26F	2Q26	QoQ	3Q25	YoY	컨센서스	기준 추정치
연결 매출액	1,082.1	914.6	18.3	1,053.0	2.8	1,040.4	1,097.2
영업이익	165.8	122.7	35.1	73.0	127.4	148.3	159.0
세전이익	156.5	119.4	31.1	59.3	163.9	140.8	156.2
지배주주 순이익	110.7	83.7	32.3	39.8	178.1	104.4	118.4
영업이익률	15.3	13.4	1.9	6.9	8.4	14.3	14.5
순이익률	10.2	9.2	1.1	3.8	6.5	10.0	10.8

자료: 에프앤가이드 QuantiWise, 신한투자증권

IPARK현대산업개발 실적 전망 변경

(십억원, %)	변경 전		변경 후		변화율		컨센서스	
	2026F	2027F	2026F	2027F	2026F	2027F	2026F	2027F
연결 매출액	4,012.9	4,668.4	3,855.8	4,899.1	(3.9)	4.9	3,830.4	4,777.2
영업이익	571.6	784.2	557.7	810.3	(2.4)	3.3	522.4	699.3
세전이익	558.4	779.2	539.2	815.9	(3.4)	4.7	494.6	672.5
순이익	412.0	575.7	389.4	590	(5.5)	2.5	364.3	510.3
영업이익률	14.2	16.8	14.5	16.5	0.2	(0.3)	13.6	14.6
순이익률	10.3	12.3	10.1	12.0	(0.2)	(0.3)	9.5	10.7

자료: 에프앤가이드 QuantiWise, 신한투자증권

IPARK현대산업개발 목표주가 산정 (SOTP)

(십억원, 원, 배, %)			비고
A. 영업가치	2,329		
Fw12M NOPLAT	582		국내 주택시장 Target multiple 5배이나 26~27F 서울원 실적 본격 반영 시점, 높아지는 단기실적 베이스 고려 4배 적용
적용 multiple	4.0		
B. 비영업가치	1,004		
항목	장부가	적정가치	
종속기업 투자자산	354	248	2026.3월 장부가 기준, 30% 할인
보유토지	600	756	예상 사업수익 * Target multiple (보유용지에서 광운대 및 영업가치 기반영 사업 제외)
C. 순차입금	1,100		26F 별도 순차입금
D. 주당 기업가치	30,000		제재 불확실성 할인율(10%) 적용
현재주가	21,950		
상승여력	36.7		

자료: 에프앤가이드 QuantiWise, 신한투자증권

IPARK현대산업개발 분기 실적 추이 및 전망

(십억원, %, %p)	2025	2026F	YoY (chg, %)	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26P	4Q26F
매출액	4,147.0	3,855.8	(7.0)	905.7	1,163.2	1,053.0	1,025.0	673.9	914.6	1,082.1	1,185.1
주택(자체)	956.6	1,152.0	20.4	227.2	212.1	314.9	202.4	144.3	235.8	378.9	393.0
주택(외주)	2,512.8	2,156.9	(14.2)	504.0	722.4	611.4	675.0	420.2	554.1	563.7	618.9
토목	278.3	230.4	(17.2)	61.5	76.9	65.1	74.8	50.9	59.7	56.2	63.6
건축	157.5	79.9	(49.3)	51.3	84.1	10.1	12.0	2.9	3.7	26.7	46.6
건설기타	184.0	185.3	0.7	49.5	50.4	38.3	45.8	41.5	48.2	47.5	48.1
원가율	90.7	82.2	(8.5)	93.3	91.3	95.1	84.3	83.5	83.7	80.1	82.0
주택(자체)	65.8	67.7	1.9	67.9	61.6	71.5	59.6	63.9	67.5	70.1	67.0
주택(외주)	90.7	82.2	(8.5)	93.3	91.3	95.1	84.3	83.5	83.7	80.1	82.0
토목	95.2	89.5	(5.7)	86.1	89.7	104.1	100.5	94.3	86.9	81.7	95.0
건축	122.3	98.0	(24.2)	134.1	107.4	89.3	203.4	97.7	107.5	97.6	97.5
건설기타	84.1	95.9	11.8	91.8	109.5	130.2	9.1	101.2	96.9	88.2	98.0
영업이익	248.6	557.7	124.4	54.0	80.3	73.0	41.3	80.1	122.7	165.8	189.0
영업이익률	6.0	14.5	8.5	6.0	6.9	6.9	4.0	11.9	13.4	15.3	16.0

자료: 회사 자료, 신한투자증권 추정

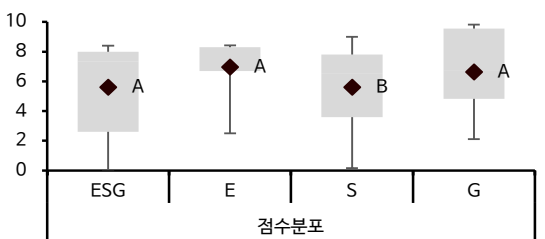
ESG Insight

Analyst Comment

- ◆ 97년 환경경영시스템(ISO14001) 인증 최초 취득, 현재까지 사후심사 또는 갱신심사 통해 전 사업장 유지 중
- ◆ 안전 경쟁력 강화와 사고예방 체계 확립을 위해 추진과제를 선정하고 관리 중

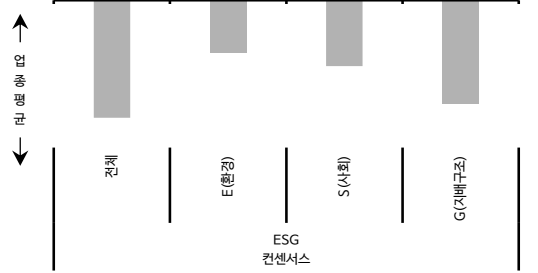
신한 ESG 컨센서스 분포

(점수 및 등급)



자료: 신한투자증권

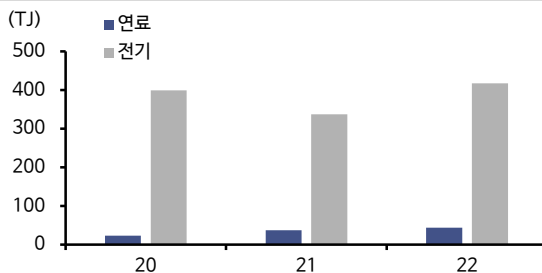
ESG 컨센서스 업종 대비 점수 차



자료: 신한투자증권

Key Chart

에너지 사용 현황



자료: IPARK현대산업개발, 신한투자증권

온실가스 배출 현황

(tCO2eq, tCO2eq/억원)	20	21	22
직접 배출량(Scope1)	1,339	2,365	3,021
간접 배출량(Scope2)	19,090	16,124	19,971
합계	20,429	18,489	22,992
집약도	0.56	0.54	0.7

자료: IPARK현대산업개발, 신한투자증권

추진 과제

구분	세부 내용
안전보건경영 활동	리스크 관리체계, 안전보건 역량교육 안전보건 소위원회 운영
안전관리시스템 고도화	CCTV 통합관제센터 운영 스마트 안전 플랫폼 개발
안전사고 예방활동	안전점검, 비상사태 훈련 및 대응 재해조사 및 예방활동 건강증진 프로그램

자료: IPARK현대산업개발, 신한투자증권

2022년 위험성 평가 실시 현황

(회)	상반기	하반기	합계
총 위험요인 관리 횟수	77,309	66,375	143,684
고위험 등급 관리 횟수	15,731	16,439	32,170

자료: IPARK현대산업개발, 신한투자증권

재무상태표

12월 결산 (십억원)	2024	2025	2026F	2027F	2028F
자산총계	7,461.9	7,599.1	7,706.6	8,338.4	8,784.0
유동자산	5,380.4	4,718.3	4,772.9	5,368.8	5,786.4
현금및현금성자산	824.5	884.0	882.9	1,108.9	1,514.8
매출채권	8.5	12.4	13.2	13.5	13.6
재고자산	1,854.3	1,505.7	1,580.2	1,575.2	1,579.6
비유동자산	2,081.5	2,880.8	2,933.7	2,969.6	2,997.6
유형자산	485.1	839.3	951.7	990.7	1,037.8
무형자산	11.8	14.2	20.3	18.6	16.9
투자자산	816.0	1,075.9	1,093.8	1,114.3	1,117.9
기타금융투자자산	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
부채총계	4,347.3	4,386.3	4,367.6	4,826.9	4,831.0
유동부채	3,510.0	3,291.6	3,229.9	3,593.3	3,546.4
단기차입금	1,339.8	1,381.9	864.8	864.8	864.8
매입채무	219.8	159.1	183.9	213.9	214.5
유동성장기부채	428.8	342.4	460.8	513.8	460.8
비유동부채	837.3	1,094.7	1,137.7	1,233.6	1,284.5
사채	199.5	320.1	222.4	269.4	319.4
장기차입금(경기금융부채 포함)	387.9	515.4	615.6	615.6	615.6
기타금융투자부채	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
자본총계	3,114.6	3,212.8	3,339.0	3,511.5	3,953.0
자본금	329.5	329.5	329.5	329.5	329.5
자본잉여금	1,605.8	1,605.8	1,607.4	1,607.4	1,607.4
기타자본	(20.7)	(37.0)	(50.8)	(50.8)	(50.8)
기타포괄이익누계액	0.7	(0.8)	(0.6)	(0.6)	(0.6)
이익잉여금	1,199.2	1,315.2	1,453.5	1,625.9	2,067.5
지배주주지분	3,114.6	3,212.8	3,339.0	3,511.5	3,953.0
비지배주주지분	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
*충차입금	2,379.9	2,580.3	2,187.4	2,291.2	2,288.3
*순차입금(순현금)	1,056.7	1,283.4	1,029.6	862.6	452.9

현금흐름표

12월 결산 (십억원)	2024	2025	2026F	2027F	2028F
영업활동으로인한현금흐름	314.4	2.8	703.3	671.2	480.0
당기순이익	155.7	158.1	389.4	590.0	539.9
유형자산상각비	55.3	48.3	48.6	41.0	32.9
무형자산상각비	2.8	2.2	1.9	1.8	1.6
외환환산손실(이익)	(2.2)	(3.6)	0.5	(0.8)	(0.4)
자산처분손실(이익)	(0.0)	0.1	(0.0)	0.0	0.0
지분법, 종속, 관계기업손실(이익)	(0.3)	9.9	7.5	8.7	8.1
운전자본변동	12.8	(502.4)	251.4	30.4	(102.2)
(법인세납부)	(46.4)	(21.8)	(131.0)	(225.9)	(205.3)
기타	136.7	312.0	135.0	226.0	205.4
투자활동으로인한현금흐름	(97.8)	(72.8)	(158.1)	(131.4)	(71.2)
유형자산증가(CAPEX)	(34.4)	(117.7)	(119.5)	(80.0)	(80.0)
유형자산감소	0.1	1.2	0.1	0.0	0.0
무형자산감소(증가)	(3.2)	(4.5)	(2.3)	0.0	0.0
투자자산감소(증가)	(5.0)	(40.0)	(28.6)	(29.3)	(11.7)
기타	(55.3)	88.2	(7.8)	(22.1)	20.5
FCF	241.8	644.4	547.9	495.2	471.6
재무활동으로인한현금흐름	46.9	125.7	(461.8)	17.9	(125.8)
차입금증가(감소)	125.6	202.6	(397.2)	103.9	(2.9)
자기주식처분(취득)	0.0	16.2	(13.8)	0.0	0.0
배당금	(44.9)	(44.9)	(43.9)	(86.0)	(122.8)
기타	(33.8)	(48.2)	(6.9)	0.0	(0.1)
기타현금흐름	0.0	0.0	(86.0)	(331.6)	122.8
연결범위변동으로인한현금증가	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
환율변동효과	2.8	3.7	1.4	0.0	0.0
현금증가(감소)	266.3	59.5	(1.2)	226.0	405.9
기초현금	558.2	824.5	884.0	882.9	1,108.9
기말현금	824.5	884.0	882.9	1,108.9	1,514.8

자료: 회사 자료, 신한투자증권

포괄손익계산서

12월 결산 (십억원)	2024	2025	2026F	2027F	2028F
매출액	4,256.2	4,147.0	3,855.8	4,899.1	5,022.5
증감률 (%)	1.6	(2.6)	(7.0)	27.1	2.5
매출원가	3,854.2	3,555.3	3,038.0	3,818.9	4,024.1
매출총이익	402.0	591.7	817.8	1,080.2	998.4
매출총이익률 (%)	9.4	14.3	21.2	22.0	19.9
판매관리비	217.4	343.1	260.1	269.9	277.1
영업이익	184.6	248.6	557.7	810.3	721.3
증감률 (%)	(5.5)	34.7	124.3	45.3	(11.0)
영업이익률 (%)	4.3	6.0	14.5	16.5	14.4
영업외손익	15.7	(35.2)	(18.4)	5.6	23.8
금융손익	21.0	(0.5)	3.2	14.3	31.9
기타영업외손익	(5.6)	(24.8)	(14.1)	0.0	0.0
중속 및 관계기업관련손익	0.3	(9.9)	(7.5)	(8.7)	(8.1)
세전계속사업이익	200.3	213.4	539.2	815.9	745.1
법인세비용	44.6	55.3	149.8	225.9	205.3
계속사업이익	155.7	158.1	389.4	590.0	539.9
중단사업이익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	155.7	158.1	389.4	590.0	539.9
증감률 (%)	(9.9)	1.6	146.2	51.5	(8.5)
순이익률 (%)	3.7	3.8	10.1	12.0	10.7
(지배주주)당기순이익	155.7	158.1	389.4	590.0	539.9
(비지배주주)당기순이익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
총포괄이익	148.8	159.3	392.5	590.0	539.9
(지배주주)총포괄이익	148.8	159.3	392.5	590.0	539.9
(비지배주주)총포괄이익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
EBITDA	242.7	299.1	608.3	853.1	755.8
증감률 (%)	(4.8)	23.2	103.4	40.3	(11.4)
EBITDA 이익률 (%)	5.7	7.2	15.8	17.4	15.0

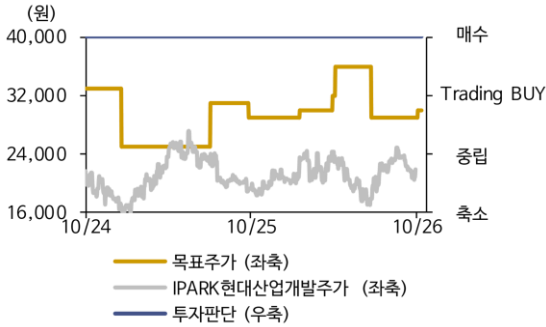
주요 투자지표

12월 결산	2024	2025	2026F	2027F	2028F
EPS (당기순이익, 원)	2,363	2,400	5,909	8,953	8,191
EPS (지배순이익, 원)	2,363	2,400	5,909	8,953	8,191
BPS (자본총계, 원)	47,257	48,747	50,662	53,279	59,979
BPS (지배지분, 원)	47,257	48,747	50,662	53,279	59,979
DPS (원)	700	700	1,400	2,000	1,600
PER (당기순이익, 배)	7.6	9.1	3.6	2.3	2.6
PER (지배순이익, 배)	7.6	9.1	3.6	2.3	2.6
PBR (자본총계, 배)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
PBR (지배지분, 배)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
EV/EBITDA (배)	9.3	9.1	4.0	2.6	2.4
배당성향 (%)	28.8	27.8	22.1	20.8	18.2
배당수익률 (%)	3.9	3.2	6.7	9.5	7.6
수익성					
EBITDA 이익률 (%)	5.7	7.2	15.8	17.4	15.0
영업이익률 (%)	4.3	6.0	14.5	16.5	14.4
순이익률 (%)	3.7	3.8	10.1	12.0	10.7
ROA (%)	2.2	2.1	5.1	7.4	6.3
ROE (지배순이익, %)	5.1	5.0	11.9	17.2	14.5
ROIC (%)	4.7	7.0	13.9	19.8	17.2
안정성					
부채비율 (%)	139.6	136.5	130.8	137.5	122.2
순차입금비율 (%)	33.9	39.9	30.8	24.6	11.5
현금비율 (%)	23.5	26.9	27.3	30.9	42.7
이자보상배율 (배)	3.3	3.5	10.1	15.3	13.4
활동성					
순운전자본회전율 (회)	1.6	1.7	1.9	2.5	2.5
재고자산회수기간 (일)	144.1	147.9	146.1	117.5	114.6
매출채권회수기간 (일)	42.9	0.9	1.2	1.0	1.0

자료: 회사 자료, 신한투자증권

투자 의견 및 목표주가 추이

IPARK현대산업개발(294870)



일자	투자 의견	목표 주가 (원)	과리율 (%)	
			평균	최고/최저
2024년 08월 23일	매수	33,000	(36.3)	(19.1)
2025년 01월 14일	매수	25,000	(13.0)	8.4
2025년 07월 15일	6개월경과		(6.1)	(4.0)
2025년 07월 28일	매수	31,000	(32.2)	(22.3)
2025년 10월 20일	매수	29,000	(30.6)	(24.5)
2026년 02월 09일	매수	30,000	(25.8)	(18.7)
2026년 04월 22일	매수	32,000	(25.6)	(24.1)
2026년 04월 28일	매수	36,000	(43.9)	(34.7)
2026년 07월 16일	매수	29,000	(23.7)	(14.3)
2026년 10월 26일	매수	30,000	-	-

주: 목표주가 과리율 산출 기간은 6개월 기준

Compliance Notice

- ◆ 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.(작성자: 김선미, 김도연)
- ◆ 자료 제공일 현재 당사는 지난 1년간 상기 회사의 최초 증권시장 상장시 대표 주관사로 참여한 적이 없습니다.
- ◆ 자료 공표일 현재 당사는 상기 회사의 주식 등을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- ◆ 자료제공일 현재 조사분석 담당자는 상기 회사가 발행한 주식 및 주식관련사채에 대하여 규정상 고지하여야 할 재산적 이해관계가 없으며, 추천의견을 제시함에 있어 어떠한 금전적 보상과도 연계되어 있지 않습니다.
- ◆ 당 자료는 상기 회사 및 상기 회사의 유가증권에 대한 조사분석담당자의 의견을 정확히 반영하고 있으나 이는 자료제공일 현재 시점에서의 의견 및 추정치로서 실적치와 오차가 발생할 수 있으며, 투자를 유도할 목적이 아니라 투자자의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 하고 있습니다. 따라서 종목의 선택이나 투자의 최종결정은 투자자 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.
- ◆ 본 조사분석자료는 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로 어떠한 경우에도 당사의 허락 없이 복사, 대여, 재배포 될 수 없습니다.

투자등급 (2017년 4월 1일부터 적용)

종목	매수 : 향후 6개월 수익률이 +10% 이상 Trading BUY : 향후 6개월 수익률이 -10% ~ +10% 중립 : 향후 6개월 수익률이 -10% ~ -20% 축소 : 향후 6개월 수익률이 -20% 이하	섹터	비중확대 : 업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 매수 비중이 높을 경우 중립 : 업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 중립적일 경우 축소 : 업종내 커버리지 업체들의 투자의견이 시가총액 기준으로 Reduce가 우세한 경우

신한투자증권 유니버스 투자등급 비율 (2026년 10월 23일 기준)

매수 (매수)	95.29%	Trading BUY (중립)	2.17%	중립 (중립)	2.54%	축소 (매도)	0.00%
---------	--------	------------------	-------	---------	-------	---------	-------