



BUY (유지)

목표주가(12M) 29,000원
현재주가(7.24) 20,500원

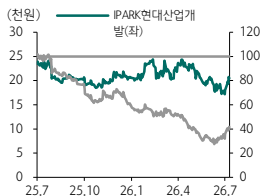
Key Data

KOSPI 지수 (pt)	6,690.62
52주 최고/최저(원)	24,400/17,210
시가총액(십억원)	1,351.1
시가총액비중(%)	0.02
발행주식수(천주)	65,907.3
60일 평균 거래량(천주)	241.1
60일 평균 거래대금(십억원)	5.0
외국인지분율(%)	17.07
주요주주 지분율(%)	
HDC 외 6 인	43.02
국민연금공단	10.13

Consensus Data

	2026	2027
매출액(십억원)	3,939.3	4,889.3
영업이익(십억원)	522.5	713.5
순이익(십억원)	366.1	514.4
EPS(원)	5,555	7,804
BPS(원)	56,045	62,936

Stock Price



Financial Data

(십억원, %, 배, 원)

투자지표	2024	2025	2026F	2027F
매출액	4,256.2	4,147.0	3,551.5	4,690.0
영업이익	184.6	248.6	471.9	660.2
세전이익	200.3	213.4	439.2	652.1
순이익	155.7	158.1	325.3	494.5
EPS	2,363	2,400	4,935	7,503
증감율	(10.02)	1.57	105.63	52.04
PER	7.64	9.13	4.15	2.73
PBR	0.38	0.44	0.38	0.34
EV/EBITDA	9.25	9.12	4.96	3.21
ROE	5.09	5.00	9.72	13.37
BPS	47,572	49,308	53,602	60,152
DPS	700	700	1,000	1,400



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2026년 7월 27일 | 기업분석_Earnings Review

IPARK현대산업개발 (294870)

안정적 실적 기초 유지

2Q26 잠정실적: 컨센서스 부합

IPARK현대산업개발 2Q26 매출액 9,288억원(-20.2%yoy), 영업이익 1,226억원(+52.7%yoy)으로 당사 추정치(1,364억원)를 하회한 반면, 시장 기대치(1,275억원)에는 부합했다. 매출액은 당사 추정치에 부합했으나, 이익률에서 추정치에 하회했다. 특히 자체부문의 GPM이 당사 추정치(37%)를 하회한 32.4%를 기록했다. 자체주택부문에서 서울원 아이파크 진행률은 2분기에 약 5.5%로 추정하며, 인도기준 매출액 인식은 없었다. 외주주택부문의 마진에서는 증액 등 특이사항은 없었다. 상반기 분양은 5,030세대로 연간 목표(13,032세대) 대비 달성이 조금 못 미쳤으나, 상반기 계획한 결과를 지켰다. 작년 4분기에 설정했던 평택 고덕 충당금은 아직까지는 환입 계획은 없다.

3Q26 실적 추정: 매출액 9,083억원, 영업이익 1,175억원(OPM 12.9%)

3Q26 매출액 9,083억원(-13.7%yoy), 영업이익 1,175억원(+61.0%yoy)으로 추정한다. GPM을 자체주택 34.0%, 외주주택 16.0%, 토목 6.0%, 일반건축 2.0%로 추정했다. 자체부문에서 서울원아이파크의 매출 기여비중이 높을 것으로 보아, GPM이 30% 이상을 상회할 것으로 추정했다. 다만 2분기 GPM이 저조했던 점을 감안하여 추정치를 하향했다. 하반기 서울원 진행률은 약 13%로 추정했다. 외주주택은 상반기 별다른 특이사항 없이 GPM 16.0% 수준을 기록한 바, 2분기부터의 외주주택 마진 믹스가 16%대를 기록할 것으로 추정치를 상향했다. 일반건축부문은 올해 착공을 기대했던 청라의료복합(0.7조원), 잠실마이스(0.5조원)이 2026년 하반기에서 2027년 착공이 이뤄질 것으로 보아, 매출액 개선은 시간이 필요할 것으로 판단했다. 이란과 미국과의 분쟁 이슈는 장기화가 될 때 건축원가 등에 영향을 미칠 수 있지만, 아직까지는 영향이 없는 것으로 보인다. 3분기 분양 계획은 6,337세대이며, 천안 아이파크 3, 4단지의 분양 일정이 당겨진 결과다. 자체현장인 춘천과 청주도 3분기 분양 예정이다.

투자의견 Buy, 목표주가 29,000원 유지

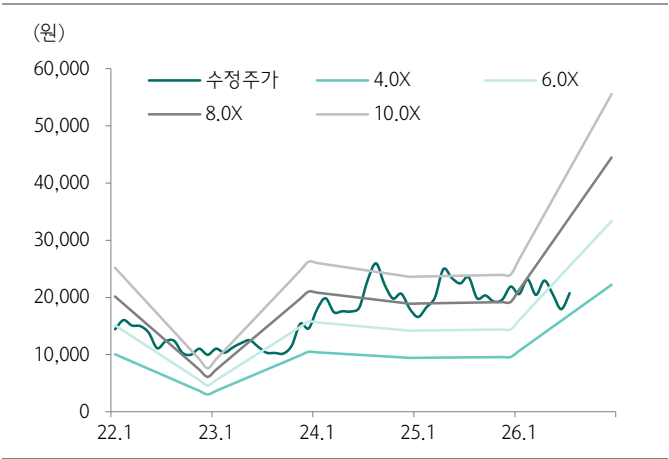
IPARK현대산업개발 투자의견 Buy, 목표주가 29,000원을 유지한다. 목표주가는 26년 EPS 추정치에 Target P/E 6.0배를 적용했다. 서울원 아이파크의 공정 본격화, 청주가경(자체) 분양 등이 더해졌을 때, 자체부문에서의 이익 증가 또한 기대할 수 있다. 부동산 경기의 변화, 하반기 분양 결과 등에 따라 주가의 상승여력은 달라질 수 있다. 주주환원도 적극적이다. 배당성향도 정책상 20%로 연간 DPS를 1,000원을 추정하며, 현재 시가배당수익률 약 5% 수준이다. 그리고 최근 매입한 자사주를 포함한 468.2만주(약 807억원, 7.1%)를 소각할 예정이다. 시기는 이사회 결의를 통해 결정될 것으로 보인다.

도표 1. 목표주가 산정(P/E Valuation)

P/E Valuation	금액	내용
2026E EPS	4,935	
2027E EPS	7,503	
Target PER(배)*	6.0	
목표주가(원)	29,613	
현재주가(원)	20,500	
상승여력(%)	44.5	

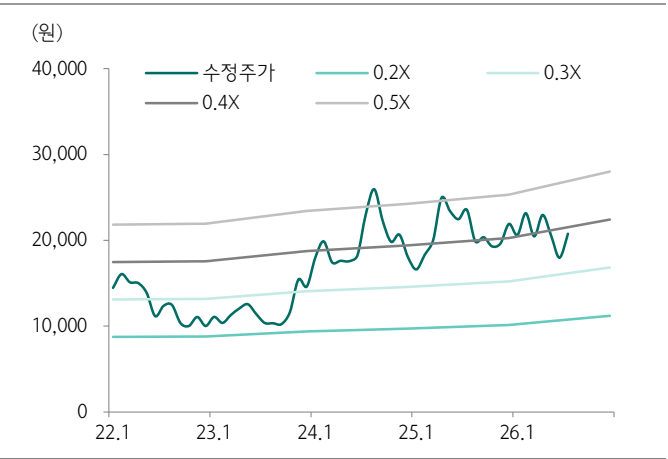
자료: IPARK현대산업개발, 하나증권 추정

도표 2. PER Band



자료: Quantiverse, 하나증권

도표 3. PBR Band



자료: Quantiverse, 하나증권

도표 4. IPARK현대산업개발 연결 실적 개요

(단위: 억원, %)

구분	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26P	3Q26F	4Q26F	2025	2026F	2027F	2028F
매출액	9,057	11,633	10,530	10,250	6,598	9,288	9,083	10,404	41,470	35,373	46,900	51,864
YoY	-5.2	7.0	-3.3	-8.9	-27.2	-20.2	-13.7	1.5	-2.6	-14.7	32.6	10.6
1. 자체주택	2,272	2,121	3,149	2,024	1,443	2,359	2,220	2,690	9,566	8,712	11,740	11,740
YoY	206.2	301.7	259.5	8.7	-36.5	11.2	-29.5	32.9	138.7	-8.9	34.8	0.0
2. 외주주택	5,040	7,225	6,113	6,750	4,202	5,540	5,584	6,156	25,128	21,482	27,053	30,807
YoY	-1.1	7.9	0.2	1.2	-16.6	-23.3	-8.7	-8.8	2.3	-14.5	25.9	13.9
3. 토목	615	768	651	748	509	597	827	806	2,782	2,739	2,688	2,549
YoY	-17.2	-6.4	-10.1	-1.3	-15.5	-20.0	24.3	7.0	-8.7	-1.4	-1.7	-4.7
4. 일반건축	513	842	100	121	29	37	33	332	1,576	431	3,739	5,088
YoY	-69.3	-54.9	-86.4	-82.5	-84.9	-86.0	-60.5	157.3	-73.0	-65.4	690.4	32.5
매출총이익	1,066	1,364	1,405	2,082	1,239	1,876	1,720	2,037	5,917	6,872	8,768	9,461
YoY	29.4	20.8	43.8	91.0	16.2	37.5	22.5	-2.2	47.2	16.1	27.6	7.9
매출총이익률	11.8	11.7	13.3	20.3	18.8	20.2	18.9	19.6	14.3	19.4	18.7	18.2
1. 자체주택	729	817	897	818	521	764	755	915	3,262	2,954	3,757	3,757
매출총이익률	32.1	38.5	28.5	40.4	36.1	32.4	34.0	34.0	34.1	33.9	32.0	32.0
2. 외주주택	338	631	299	1,044	693	904	893	985	2,312	3,476	4,328	4,929
매출총이익률	6.7	8.7	4.9	15.5	16.5	16.3	16.0	16.0	9.2	16.2	16.0	16.0
3. 토목	85	79	-26	-5	29	78	50	89	134	246	296	280
매출총이익률	13.9	10.3	-4.0	-0.6	5.7	13.1	6.0	11.0	4.8	9.0	11.0	11.0
4. 일반건축	-175	-62	12	125	1	-3	1	27	-101	25	299	407
매출총이익률	-34.1	-7.4	11.6	103.0	2.3	-7.3	2.0	8.0	-6.4	5.8	8.0	8.0
판관비	526	561	675	1,669	436	650	545	520	3,431	2,151	2,166	2,302
영업이익	540	803	730	413	803	1,226	1,175	1,517	2,486	4,721	6,602	7,159
YoY	29.8	49.2	53.7	-1.0	48.7	52.7	61.0	267.2	34.7	89.9	39.8	8.4
영업이익률	6.0	6.9	6.9	4.0	12.2	13.2	12.9	14.6	6.0	13.3	14.1	13.8
영업외손익	37	-65	-137	-187	-35	-90	-50	20	-352	-155	80	80
지배주주순이익	542	527	398	114	540	790	833	1,137	1,581	3,300	4,945	5,357
YoY	77.7	11.1	21.8	-74.7	-0.4	50.0	109.1	897.4	1.5	108.7	49.8	8.3
신규수주	10,961	17,417	15,871	13,262	3,086	9,900	8,500	9,000	57,511	30,486	34,600	34,600
1. 자체주택	178	912	1,012	6,427	964	6,319	1,500	1,500	8,529	10,283	6,000	6,000
2. 외주주택	10,658	16,132	18,193	5,881	67	-1,250	6,000	6,000	50,864	10,817	24,000	24,000
3. 토목	129	201	-1,038	-543	2,665	1,460	500	500	-1,251	5,125	2,000	2,000
4. 일반건축	-4	172	-2,296	1,497	-610	3,371	500	1,000	-631	4,261	2,600	2,600
수주잔고	315,664	322,126	327,983	331,603	328,506	329,873	329,290	327,886	331,603	327,886	315,585	298,322
1. 자체주택	93,314	92,105	89,968	94,371	93,892	97,852	97,132	95,942	94,371	95,942	90,202	84,462
2. 외주주택	176,932	185,839	197,919	197,050	192,915	186,125	186,541	186,385	197,050	186,385	183,333	176,525
3. 토목	13,649	13,082	11,393	10,102	12,258	13,121	12,794	12,488	10,102	12,488	11,800	11,252
4. 일반건축	31,770	31,100	28,704	30,080	29,441	32,775	33,242	33,910	30,080	33,910	32,771	30,283

자료: IPARK현대산업개발, 하나증권 추정

추정 재무제표

손익계산서	(단위:십억원)				
	2024	2025	2026F	2027F	2028F
매출액	4,256.2	4,147.0	3,551.5	4,690.0	5,186.4
매출원가	3,854.2	3,555.3	2,859.3	3,813.2	4,240.2
매출총이익	402.0	591.7	692.2	876.8	946.2
판매비	217.4	343.1	220.3	216.6	230.2
영업이익	184.6	248.6	471.9	660.2	715.9
금융손익	21.0	(0.5)	4.4	13.9	32.4
종속/관계기업손익	0.3	(9.9)	(6.2)	0.0	0.0
기타영업외손익	(5.6)	(24.8)	(31.0)	(22.0)	(42.4)
세전이익	200.3	213.4	439.2	652.1	706.0
법인세	44.6	55.3	125.6	173.7	188.2
계속사업이익	155.7	158.1	325.3	494.5	535.7
중단사업이익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	155.7	158.1	325.3	494.5	535.7
비지배주주지분 순이익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
지배주주순이익	155.7	158.1	325.3	494.5	535.7
지배주주지분포괄이익	148.8	159.3	327.0	494.5	535.7
NOPAT	143.5	184.2	337.0	484.3	525.1
EBITDA	242.7	299.1	518.1	698.3	747.4
성장성(%)					
매출액증가율	1.56	(2.57)	(14.36)	32.06	10.58
NOPAT증가율	0.70	28.36	82.95	43.71	8.42
EBITDA증가율	(4.86)	23.24	73.22	34.78	7.03
영업이익증가율	(5.48)	34.67	89.82	39.90	8.44
(지배주주)순이익증가율	(10.05)	1.54	105.76	52.01	8.33
EPS증가율	(10.02)	1.57	105.63	52.04	8.33
수익성(%)					
매출총이익률	9.45	14.27	19.49	18.70	18.24
EBITDA이익률	5.70	7.21	14.59	14.89	14.41
영업이익률	4.34	5.99	13.29	14.08	13.80
계속사업이익률	3.66	3.81	9.16	10.54	10.33

투자지표					
	2024	2025	2026F	2027F	2028F
주당지표(원)					
EPS	2,363	2,400	4,935	7,503	8,128
BPS	47,572	49,308	53,602	60,152	66,947
CFPS	5,620	8,092	7,255	10,506	10,970
EBITDAPS	3,683	4,538	7,861	10,595	11,340
SPS	64,579	62,922	53,886	71,161	78,692
DPS	700	700	1,000	1,400	1,500
주가지표(배)					
PER	7.64	9.13	4.15	2.73	2.52
PBR	0.38	0.44	0.38	0.34	0.31
PCFR	3.21	2.71	2.83	1.95	1.87
EV/EBITDA	9.25	9.12	4.96	3.21	2.51
PSR	0.28	0.35	0.38	0.29	0.26
재무비율(%)					
ROE	5.09	5.00	9.72	13.37	12.95
ROA	2.15	2.10	4.27	6.22	6.27
ROIC	3.83	5.30	9.73	13.26	13.81
부채비율	139.58	136.53	119.36	111.06	102.45
순부채비율	33.93	39.95	34.96	22.77	12.04
이자보상배율(배)	3.33	3.53	7.48	10.55	11.43

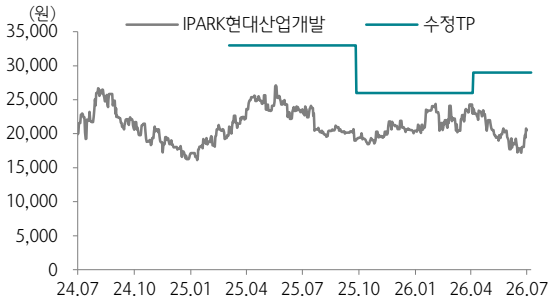
자료: 하나증권

대차대조표		(단위:십억원)				
	2024	2025	2026F	2027F	2028F	
유동자산	5,380.4	4,718.3	4,758.7	5,389.6	5,971.1	
금융자산	1,323.2	1,296.9	1,159.5	1,489.6	1,857.8	
현금성자산	824.5	884.0	740.3	989.3	1,314.4	
매출채권	8.5	12.4	12.6	15.0	16.3	
채고자산	1,854.3	1,505.7	1,552.7	1,615.7	1,681.3	
기타유동자산	2,194.4	1,903.3	2,033.9	2,269.3	2,415.7	
비유동자산	2,081.5	2,880.8	2,879.3	2,870.7	2,858.9	
투자자산	816.0	1,075.9	1,085.8	1,115.3	1,134.9	
금융자산	739.4	969.2	977.5	985.8	994.2	
유형자산	485.1	839.3	831.5	795.3	765.5	
무형자산	11.8	14.2	17.9	16.0	14.3	
기타비유동자산	768.6	951.4	944.1	944.1	944.2	
자산총계	7,461.9	7,599.1	7,638.0	8,260.3	8,829.9	
유동부채	3,510.0	3,291.6	2,920.4	3,095.9	3,204.7	
금융부채	1,792.5	1,744.9	1,408.7	1,412.8	1,414.9	
매입채무	219.8	159.1	161.5	193.0	209.7	
기타유동부채	1,497.7	1,387.6	1,350.2	1,490.1	1,580.1	
비유동부채	837.3	1,094.7	1,235.6	1,250.7	1,263.7	
금융부채	587.4	835.5	968.2	968.2	968.2	
기타비유동부채	249.9	259.2	267.4	282.5	295.5	
부채총계	4,347.3	4,386.3	4,156.0	4,346.6	4,468.4	
지배주주지분	3,114.6	3,212.8	3,482.0	3,913.7	4,361.5	
자본금	329.5	329.5	329.5	329.5	329.5	
자본잉여금	1,605.8	1,605.8	1,605.8	1,605.8	1,605.8	
자본조정	(20.7)	(37.0)	(50.8)	(50.8)	(50.8)	
기타포괄이익누계액	0.7	(0.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	
이익잉여금	1,199.2	1,315.2	1,597.4	2,029.2	2,477.0	
비지배주주지분	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
자본총계	3,114.6	3,212.8	3,482.0	3,913.7	4,361.5	
순금융부채	1,056.7	1,283.4	1,217.4	891.3	525.3	

현금흐름표	(단위:십억원)				
	2024	2025	2026F	2027F	2028F
영업활동 현금흐름	314.4	2.8	155.6	389.3	458.1
당기순이익	155.7	158.1	325.3	494.5	535.7
조정	145.9	347.1	44.9	38.1	31.5
감가상각비	58.1	50.5	46.1	38.1	31.5
외환거래손익	(2.2)	(3.6)	(1.9)	0.0	0.0
지분법손익	(0.3)	9.9	6.2	0.0	0.0
기타	90.3	290.3	(5.5)	0.0	0.0
영업활동 자산부채변동	12.8	(502.4)	(214.6)	(143.3)	(109.1)
투자활동 현금흐름	(97.8)	(72.8)	(97.8)	(110.7)	(62.7)
투자자산감소(증가)	(220.9)	(250.5)	(3.7)	(29.5)	(19.6)
자본증가(감소)	(34.4)	(117.7)	(24.8)	0.0	0.0
기타	157.5	295.4	(69.3)	(81.2)	(43.1)
재무활동 현금흐름	148.5	139.2	(226.3)	(58.7)	(85.7)
금융부채증가(감소)	190.7	200.4	(203.5)	4.1	2.2
자본증가(감소)	2.7	0.0	0.0	0.0	0.0
기타재무활동	0.0	(16.3)	21.1	(0.0)	0.0
배당지급	(44.9)	(44.9)	(43.9)	(62.8)	(87.9)
현금의 증감	365.0	69.3	(311.3)	249.0	325.1
Unlevered CFO	370.4	533.3	478.2	692.4	723.0
Free Cash Flow	280.0	(114.9)	130.8	389.3	458.1

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

IPARK현대산업개발



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.4.28	BUY	29,000		
25.10.20	BUY	26,000	-19.05%	-6.15%
25.3.27	BUY	33,000	-31.44%	-17.88%
25.3.26	담당자 변경			
24.2.7	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 당사는 2026년 7월 27일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2026년 7월 27일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

투자등급 관련사항 및 투자의견 비율공시

- 투자의견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용
- 기업의 분류
BUY(매수)_목표주가가 현재가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현재가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 현재가 대비 15% 이상 하락 가능

- 산업의 분류
Overweight(비중확대)_업종지수가 현재지수 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락
Underweight(비중축소)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	98.14%	1.86%	0.00%	100%

* 기준일: 2026년 07월 24일