

기술분석보고서 산업재

상지건설(042940)

- ▶ 요약
- ▶ 기업현황
- ▶ 시장동향
- ▶ 기술분석
- ▶ 재무분석
- ▶ 주요 변동사항 및 전망

작성기관 나이스평가정보(주) 작성자 류치선 연구원

[YouTube 요약 영상 보러가기](#)

- 본 보고서는 투자 의사결정을 위한 참고용으로만 제공되는 것이므로, 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 보고서를 활용한 어떠한 의사결정에 대해서도 본회와 작성기관은 일체의 책임을 지지 않습니다.
- 본 보고서의 요약영상은 유튜브로도 시청 가능하며, 영상편집 일정에 따라 현재 시점에서 미공개 상태일 수 있습니다.
- 텔레그램에서 “한국IR협의회” 채널을 추가하시면 매주 보고서 발간 소식을 안내 받으실 수 있습니다.
- 본 보고서에 대한 자세한 문의는 작성기관(TEL.02-2124-6822)로 연락하여 주시기 바랍니다.

상지건설(042940)

강남 하이엔드 주거의 30년 시공 명가

기업정보(2026.06.18 기준)

대표자	김영신
설립일자	1979.06
상장일자	2000.10
기업규모	중소기업
업종분류	건물 건설업
주요제품	고급빌라 건축 및 일반 건축, 주택공급

시세정보(2026.06.18 기준)

현재가(원)	7,620
액면가(원)	5,000
시가총액(억 원)	570
발행주식수	6,828,712
52주 최고가(원)	18,390
52주 최저가(원)	5,700
외국인지분율	0.00
주요주주	(주)양천첨단소재 (주)엔로보틱스

■ 30년 이상의 하이엔드 주거 브랜드 운용 역량 보유

상지건설(이하 동사)은 1979년 설립된 코스닥 상장사로, 고급 주거시설의 개발·시행·시공을 전문으로 하는 종합 건설기업으로 파악된다. '상지리츠빌', '상지카일룸' 등 국내 고급빌라 시장을 대표하는 브랜드를 30여 년에 걸쳐 구축하였으며, 분양공사(부동산개발업)·도급공사(건설업)·전기공사·정보통신공사·소방공사 등 다양한 사업부문을 유기적으로 운영하고 있는 것으로 확인된다. 자체 시행·시공 일원화 체계를 통해 기획부터 사후관리까지 전 과정을 통괄하는 것으로 평가된다.

■ 자체 시행·시공 일원화 통한 프리미엄 브랜드 경쟁력

동사는 고급빌라·하이엔드 주거 시장에서 독보적인 브랜드 포지셔닝을 유지하고 있으며, 서울 강남권을 중심으로 한 핵심 입지에서의 시행 역량이 핵심 경쟁력으로 평가된다. 상표권 29건·저작권 1건·프로그램 저작권 1건을 포함한 지식재산권 포트폴리오를 보유하고 있으며, 층간소음 저감 특허 공법 등 기술적 차별성도 확보하고 있는 것으로 확인된다. 이러한 브랜드 자산과 시공기술 역량의 결합이 동사의 시장 지위를 공고히 하는 핵심 기반으로 판단된다.

■ 최상위 하이퍼엔드 브랜드 출시로 사업 고도화 전망

동사는 2026년을 기점으로 최상위급 하이퍼엔드 복합건축물 브랜드 '카일룸 에스칼라'를 시장에 본격 공급할 예정으로, 이를 통한 사업 고도화 및 매출 확대가 전망된다. 또한 서울 강남·마포 등 핵심 지역 내 복수의 신규 공사 수주를 지속하고 있으며, 강남구 청담동 내 재건축 사업 부지 확보 등 중장기 파이프라인 구축에도 적극적으로 나서고 있는 것으로 파악된다.

요약 투자지표 (K-IFRS 연결 기준)

	매출액 (억 원)	증감 (%)	영업이익 (억 원)	이익률 (%)	순이익 (억 원)	이익률 (%)	ROE (%)	ROA (%)	부채비율 (%)	EPS (원)	BPS (원)	PER (배)	PBR (배)
2023	1,738.7	223.2	324.6	18.67	371.6	21.38	43.07	16.39	113.22	11,029	30,628	1.13	0.41
2024	204.3	-88.3	-217.7	-106.55	-267.4	-130.91	-27.36	-12.43	128.39	-6,890	22,095	N/A	0.22
2025	186.1	-8.9	-68.5	-36.78	-134.9	-72.51	-14.41	-6.49	116.40	-2,263	14,581	N/A	0.84

상지건설(042940)

기업경쟁력

<p>자체 시행·시공 일원화 체계</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 기획·디자인·시행·시공·사후관리 전 과정 통괄 역량 보유 - 자체 PF 구조 활용으로 외부 시행사 의존도 최소화 - 원가 절감 및 품질 관리의 내재화로 경쟁사 대비 마진 구조 차별화
<p>30년 이상의 하이엔드 브랜드 자산</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 상지리츠빌·상지카일룸·상지카일룸M·카일룸 에스칼라로 이어지는 4세대 브랜드 계보 구축 - 상표권 29건을 포함한 지식재산권 포트폴리오 독점 보유 - 강남권 핵심 입지 중심의 브랜드 희소성 및 자산가치 프리미엄 형성

핵심 기술 및 적용제품

<p>층간소음 저감 특허 공법</p>	<p>특히 '진동상쇄용 매립보 및 그의 제조방법'을 적용하여 고급 주거의 핵심 품질 요소인 층간소음 문제를 기술적으로 해결함</p>		<p>RITZVIL 당신이 느낄 수 있는 최초의 감동, 상지 리츠빌</p>	
<p>카일룸 에스칼라 하이퍼엔드 복합건축물</p>	<p>서울 강남구 논현동 소재, 지하5층~지상19층 규모의 공동주택 24세대·오피스텔 5실 복합 구성으로, 전 세대 전용 60평 이상 대형 평면·테라스·최고급 마감재를 적용한 최상위 하이퍼엔드 브랜드</p>		<p>CAELUM 시대를 이끌어가는 리더들을 위한 공간, 상지 카일룸</p> <p>CAELUS 품격 높은 주거문화 공동체, 상지 카일루스</p>	

시장경쟁력

<p>고급빌라 재개발 수요의 구조적 성장</p>	<p>연립주택 재개발은 건축법 적용으로 분양가 상한제 규제 외 영역에 속해 있어, 노후 고급 연립주택을 중심으로 꾸준한 재개발 수요가 존재하며 이 시장에서 동사의 시공 이력이 높은 진입장벽으로 작용하고 있는 것으로 판단됨</p>
<p>강남·용산·마포 등 핵심 도심 수주 집중</p>	<p>서울 강남구·용산구·마포구 등 부동산 자산가치 최상위 지역 내 수주 집중을 통해 가격 협상력 및 브랜드 프리미엄을 유지하고 있는 것으로 확인됨</p>
<p>하이엔드 주택 유효 수요층의 지속 확대</p>	<p>국내 금융자산 10억 원 이상 부유층이 약 47.6만 명(2025년 기준)에 달하는 가운데, 2027년까지 강남·서초구 중심 하이엔드 주택 공급이 예정되어 있어 동사의 핵심 타깃 수요층의 구매 여건이 견조하게 유지될 것으로 전망됨</p>

I. 기업 현황

30년 하이엔드 주거 기술의 집합체, 자체 시행·시공으로 가치를 창출하는 프리미엄 건설기업

서울 강남권을 중심으로 고급빌라·하이엔드 오피스텔의 기획·시행·시공·사후관리를 일원화하여 운용하며, 상지리츠빌·상지카일룸·카일룸 에스칼라로 이어지는 국내 최상위 주거 브랜드 계보를 보유한 건설 전문 기업이다.

■ 기업 개요 및 주요 연혁

동사는 1979년 설립된 이래 2000년 코스닥 시장 상장을 이룬 것으로 확인된다. 2003년 전기공사업에 진출하여 건설 역량을 다각화하였으며, 이후 '상지카일룸' 브랜드를 통해 강남권 고급 주거시장에서의 입지를 공고히 해온 것으로 파악된다.

2018년 강남구 도곡동 상지카일룸 완공을 통해 하이엔드 주거 시공 역량을 증명하였으며, 2021년 이후 논현동·한남동·마포 등 핵심 지역에서의 수주를 지속 확대하고 있는 것으로 평가된다. 2024년 사명을 (주)상지건설로 변경하며 브랜드 정체성을 재정립하였고, 2025년에는 임실 정주활력센터 등 공공건축 부문으로도 사업 영역을 확장하고 있는 것으로 판단된다.

그림 1. 주요 연혁



자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

동사는 30여 년간의 고급 주거부문 시행·시공 경험을 통해 검증된 기술력과 일반건축, 전기, 통신, 소방 등 다양한 공종에 걸쳐 축적된 노하우를 보유하고 있는 것으로 파악된다. 이를 기반으로 건축 시장에서 기획·디자인·시행·시공·사후관리의 전 과정을 통괄하는 일원화 체계를 구축하여 시장을 선도하는 것을 핵심 목표로 설정하고 있는 것으로 확인된다. 상지리츠빌과 상지카일룸 브랜드를 통해 고급주택 시장을 개척·선도하는 데 그치지 않고 전기·통신·소방공사 전문성의 자체 내재화를 통해 완성도 높은 시공 결과물을 제공하고 있으며, 건축과 정보통신 기술의 접목 등 최신 주거 건축 트렌드에도 신속히 대응하고 있는 것으로 평가된다.

■ 대표이사 주요 이력

동사의 대표이사 김영신 사장은 전남대학교 국어국문학과를 졸업하고 2021년 8월 취임한 이래 현재까지 재임 중인 것으로 확인된다. 동사의 경영전반을 총괄하는 CEO이자 이사회 의장으로서 주요 경영사항을 결의하는 역할을 수행하고 있으며, (주)오르개발(구, (주)카일룸디엔디) 사내이사 및 (주)카일룸도산 기타비상무이사를 겸임함으로써 그룹 내 사업 연계성을 직접 관리하고 있는 것으로 파악된다. 아울러 최대주주사인 (주)중앙첨단소재의 대표이사도 겸임하고 있어 지배구조 안정성과 의사결정의 신속성 측면에서 강점이 있는 것으로 평가된다.

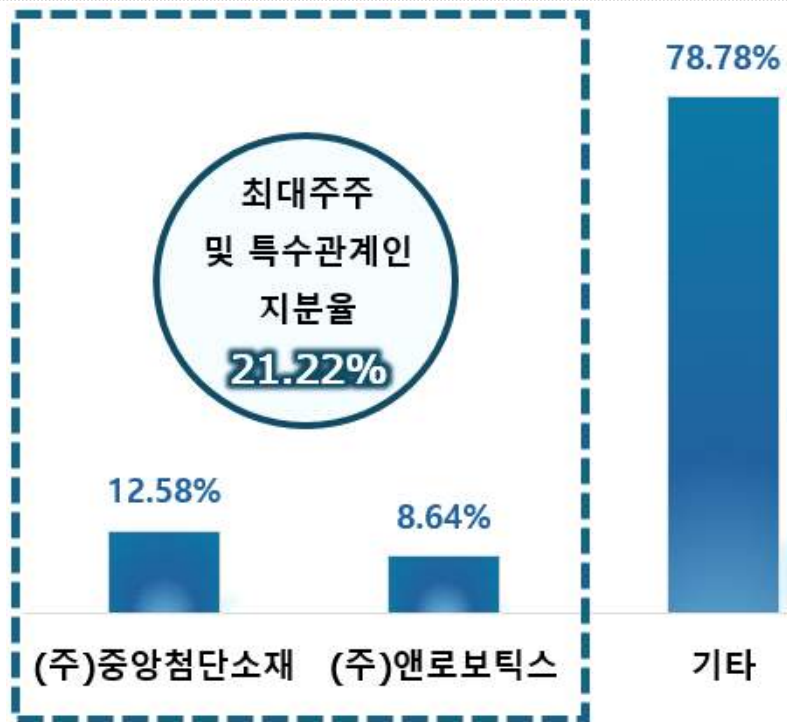
상지건설(042940)

■ 주주 현황

동사의 최대주주는 (주)중앙첨단소재로 12.58%의 지분을 보유하고 있으며, 최대주주의 특별관계자인 (주)엔로보틱스(구, (주)협진)가 8.64%를 보유하여 최대주주 및 특수관계인 합산 지분율은 21.22%로 확인된다. (주)중앙첨단소재와 (주)엔로보틱스는 2025년 5월 의결권 공동행사 합의를 체결한 상태로, 주요 경영사항에 대한 일관된 의사결정이 가능한 구조를 유지하고 있는 것으로 평가된다.

특히 동사의 김영신 대표이사가 최대주주사인 (주)중앙첨단소재의 대표이사를 겸임하고 있어, 양사 간 경영 방향의 일관성이 유지되고 주요 의사결정이 신속하게 이루어질 수 있는 지배구조를 갖추고 있는 것으로 평가된다.

그림 2. 주주 현황



자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

■ 사업 부문

[분양공사(부동산개발업)]

동사의 분양공사 부문은 직접 토지를 매입하여 시행과 시공을 병행하는 개발형 주택사업을 핵심 모델로 운영하고 있으며, 고급빌라·고급 오피스텔 시장에서의 브랜드 프리미엄이 사업 경쟁력의 근간을 이루는 것으로 파악된다.

2021년부터 서울시 강남구 논현동에서 프리미엄 오피스텔 브랜드 '상지카일룸M'을 시행·시공하여 공급하였으며, 이를 기반으로 2026년부터는 최상위 하이퍼엔드 브랜드 '카일룸 에스칼라'를 시행·시공하여 시장에 공급할 예정인 것으로 확인된다. 연립주택 재개발 시장은 건축법 적용으로 분양가 상한제 규제 대상에서 제외되어 있어, 노후된 고급 연립주택 중심의 재개발 수요가 꾸준히 발생하는 구조적 특성이 동사에 유리하게 작용하는 것으로 평가된다.

상지건설(042940)

[도급공사(건설업)]

건설업 부문은 고급빌라·고급아파트 등 고급주거시설 및 사무용 빌딩 등 상업시설의 신축과 전기·통신·소방 등 전문공사를 직접 수행하는 구조로 운영되고 있는 것으로 확인된다. 용산구 한남동 라스코 더 맨션, 마포구 신정동 66-2 공동주택, 임실 정주활력센터 등 다양한 유형의 공사를 수주하여 사업 다각화를 도모하고 있으며, 전기공사업 면허를 보유한 전문인력을 통해 전기공사만을 전담 시공함으로써 위험부담 분산과 공사비 절감을 동시에 실현하고 있는 것으로 파악된다. 아울러 전문분야의 반복시공을 통한 기술 축적 및 장비 효율성 증대 효과도 확보하고 있는 것으로 평가된다.

[기타(부동산 관련 용역)]

기타 부문은 PM·분양대행·유지관리 등 부동산 관련 서비스 용역을 제공하는 사업으로, 전체 매출에서 차지하는 비중은 미미하나 분양공사 및 건설업과의 시너지를 창출하는 보완적 역할을 수행하고 있는 것으로 판단된다. 동사의 자체 시행·시공 일원화 역량과 결합하여 고객에게 통합 서비스를 제공함으로써 관계의 연속성을 확보하고 재계약 가능성을 높이는 기반으로 기능하고 있는 것으로 평가된다.

표 1. 사업 부문

사업부문	품목	주요 사업 내용
분양공사	고급 빌라·고급 오피스텔 등 분양	직접 토지 매입 후 시행·시공 일원화 방식의 고급 주거시설 개발 및 분양; 상지카일룸M, 카일룸 에스칼라 등 브랜드 주거 공급
도급공사(건설업)	고급 빌라·오피스텔·일반 건축물 공사, 전기공사, 통신공사, 소방공사	고급 빌라·오피스텔 및 상업시설 신축; 전기·정보통신·소방 설비공사 직접 수행으로 수직계열화 실현
기타	부동산 관련 용역 등	PM(프로젝트 매니지먼트), 분양대행, 유지관리 등 부동산 관련 서비스 용역

자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

■ 최근 및 향후 사업동향

동사는 2025년 11월 서울 강남구 논현동에서 추진 중인 '상지카일룸 에스칼라' 신축사업의 착공 신고를 준비하며 본격적인 착공 단계에 진입하였으며, 두산미래산업(주)과의 공동시행 체계 구축을 통해 사업 안정성을 강화한 것으로 파악된다.

아울러 강남구 청담동 SPC 지분 인수를 통한 차세대 개발 파이프라인 확보, 마포구 신정동 66-2 공동주택 신축공사 수주 등을 통해 사업 영역을 지속 확대하고 있는 것으로 평가되며, GTX 광역교통망 확충 및 도심 소규모 재건축 수요 증가가 향후 성장 기반으로 작용할 것으로 전망된다.

이러한 복수의 사업 파이프라인이 순차적으로 가시화됨에 따라 동사의 중장기 매출 기반이 한층 공고해질 것으로 판단된다.

II. 시장 동향

규제 사각지대 내 견조한 수요, 핵심 도심 하이엔드 주거 시장

서울 강남권 중심의 고급빌라·하이엔드 복합건축 시장은 분양가 상한제 규제 외 영역에서 꾸준한 재개발 수요와 초고자산가 수요층의 구매력을 기반으로 성장세를 유지하고 있으며, 기술 차별화·브랜드 희소성을 갖춘 전문 사업자가 시장을 주도하는 구조가 심화되고 있는 것으로 판단된다.

■ 목표시장 정의

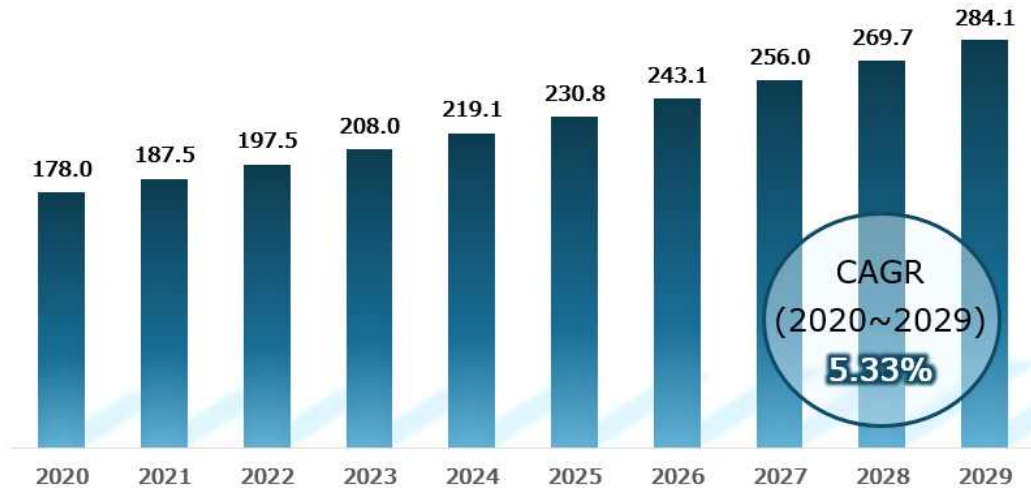
동사의 목표시장은 국내 고급주거 건설 및 하이엔드 주택 시장을 중심으로 정의하며, 서울 강남·용산·마포 등 핵심 도심 내 고급빌라·하이엔드 복합건축 시장을 주요 타깃으로 설정하는 것이 적합한 것으로 판단된다.

■ 국내 건설 시장

국내 건설공사 기성액은 2020년 178.0조 원에서 2024년 219.1조 원으로 확대되어 최근 4년간 CAGR 약 5.33%의 성장세를 기록한 것으로 확인된다. 이러한 성장세가 유지될 경우 2030년에는 약 299.2조 원 수준에 이를 것으로 전망된다. 고급빌라 시장은 재개발·재건축 및 분양가 상한제 규제 대상이 아닌 건축법 적용 영역에 속해 있어, 노후된 고급 연립주택을 중심으로 재개발 수요가 꾸준히 존재하는 것으로 확인된다.

그림 3. 국내 건설공사 기성액

(단위: 조 원)

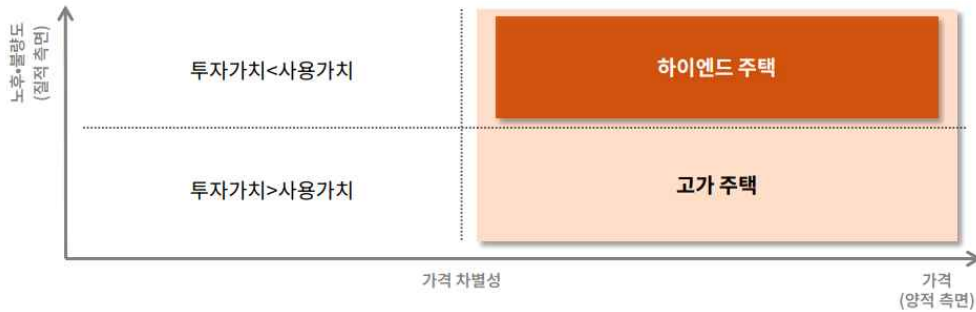


자료: 주요건설통계(2026), 대한건설협회, NICE평가정보(주) 재가공

하이엔드 주택은 단순히 가격이 높은 주택이 아닌, 가격과 사용가치가 동시에 높은 주거로 정의되며, 수요층은 승강기 단독 사용 등 사생활 보호와 한강 조망·조경 녹지 등 자연환경을 주택 선택의 핵심 가치로 삼고 있는 것으로 파악된다.

국내 하이엔드 주택 시장은 신혼 부유층의 출현과 함께 서울 강남권·용산 등 한강변 중심으로 수요가 확대되고 있는 것으로 평가된다. 2024년 초 분양된 '포제스한강'의 경우 분양가 100억 원 이상 초고가 타입을 포함해 청약률 마감하였으며, 분양가 155억 원에 달한 펜트하우스도 2순위 청약에서 13~16:1의 경쟁률을 기록하는 등 초고가 수요층의 구매력이 확인되는 바, 하이엔드 주택의 유효 수요층이 충분히 형성되어 있는 것으로 판단된다.

그림 4. 하이엔드 주택의 개념



자료: 국내 하이엔드 주택의 현황 및 시사점(2025), 삼일회계법인, NICE평가정보(주) 재가공

■ 시장 구조 및 산업동향

국내 고급주거 건설 시장은 서울 강남구·서초구·용산구 등 핵심 도심을 중심으로 하이엔드·하이퍼엔드 주택의 공급이 집중되는 양극화 구조가 심화되고 있는 것으로 파악된다. 아파트 대비 규제 부담이 낮은 연립주택·빌라 형태의 고급 주거가 주목받고 있으며, 2027년까지 강남·서초권 중심으로 다수의 하이엔드 프로젝트 공급이 예정되어 있는 것으로 확인된다. 층간소음 저감 기술, 고급 마감재, 스마트홈 연동 설비 등 기술 차별화 요소가 분양 경쟁력의 핵심 변수로 부상하고 있으며, 이에 대응한 기술력 확보가 시장 선도를 위한 필수 조건으로 평가된다. PF(프로젝트 파이낸싱) 시장이 위축된 환경 속에서도 브랜드력과 자체 자금 조달 능력을 갖춘 사업자 중심으로 시장이 재편되고 있는 것으로 판단된다.

■ 기술 개발 및 경쟁 업체 현황

국내 고급주거 건설 시장은 대형 건설사의 프리미엄 브랜드 라인과 소형 전문 하이엔드 시행사·시공사가 혼재하는 구조로 경쟁이 이루어지고 있는 것으로 파악된다. 대형 종합건설사들이 주택 사업 의존도를 낮추고 SMR·수소 등 신사업으로 포트폴리오를 다각화하는 가운데, 하이엔드 틈새 시장에서는 브랜드·입지·기술력을 겸비한 전문 사업자의 위상이 더욱 부각되고 있는 것으로 평가된다.

하이엔드 주거 시장은 초고급 마감재·스마트홈 기술·ESG(친환경 인증) 요소의 통합이 트렌드로 자리잡고 있다. 국내 경쟁 구조는 한남동·성수동 등을 중심으로 활발히 사업을 전개하는 중소형 시행사·시공사들이 증가하고 있어 핵심 입지 내 경쟁이 심화되는 양상이다. 그러나 30여 년에 걸친 브랜드 이력과 자체 시행·시공 일원화 역량을 보유한 사업자는 제한적이어서 동사의 포지션은 공고한 것으로 평가된다.

표 2. 국내 경쟁업체 현황

업체명	사업 현황
피데스개발	피데스개발은 주거상품 기획 및 시행 역량을 보유한 종합부동산개발회사로, 프리미엄 주거상품 개발에 주력하고 있는 것으로 파악된다.
신세계건설	빌리브 등 프리미엄 브랜드를 통해 서울 및 주요 도심권 프리미엄 주거사업을 전개하고 있는 것으로 확인된다.
아이에스동서	부산 및 수도권을 중심으로 프리미엄 아파트와 도시정비사업을 추진하며 고급 주거시장 내 입지를 확대하고 있는 것으로 파악된다.

자료: 각 업체 홈페이지 및 보도자료, NICE평가정보(주) 재가공

III. 기술분석

층간소음 특허 공법부터 30년 시공 노하우까지, 하이엔드 주거의 기술 완성도

동사는 특허 기술을 통한 층간소음 저감 구조 기술과 4세대에 걸친 하이엔드 브랜드 시공 이력에서 비롯된 설계·마감 노하우를 핵심 기술 자산으로 보유하고 있으며, 전기·통신·소방까지 아우르는 전 공종 자체 시공 역량이 결합되어 국내 고급 주거 건설 시장에서의 기술적 차별성이 공고한 것으로 평가된다.

■ 층간소음 저감 핵심 구조 기술

동사는 국내 고급 주거시장에서 층간소음 문제를 기술적으로 해결하는 독자 공법을 보유하고 있다. 철근콘크리트 벽식구조에서 층간 슬라브의 두께를 증가시키지 않으면서 중량충격을 방지하기 위해, 매립 보를 장스팬 방향으로 횡단하도록 설계한 구조 공법을 개발하여 2026년 3월 특허로 등록하였다(10-2944036). 기존 슬라브 두께 증가 방식 대비 시공 효율성을 유지하면서 고급 주거의 핵심 품질 요소인 층간소음 성능을 획기적으로 향상시키는 데 기여한다. 카일룸 에스칼라 등 동사의 신규 하이퍼엔드 브랜드 프로젝트에 직접 적용되어 분양 경쟁력 강화에 기여하는 기술 자산으로 기능하고 있다.

■ 자체 시행·시공 통합 관리 역량

동사는 기획·디자인·시행·시공·사후관리에 이르는 전 공정을 내부에서 통괄하는 수직계열화 역량을 보유하고 있다. 토목건축공사업, 전기공사업, 정보통신공사업, 전문소방시설공사업 면허를 통합 보유하여 복합 건축물의 전 공종을 단일 주체가 직접 시공하는 체계를 구현하고 있다.

구체적으로 전기설비 부문에서는 전등·전열·전력간선·수배전반·피뢰설비를, 통신설비 부문에서는 CCTV·CATV·비상벨·주차관제·통합배선설비를, 소방설비 부문에서는 자동화재탐지·유도등·비상방송·무선통신보조설비를 직접 시공하는 등 건축물 운영에 필요한 핵심 설비 전반을 자체 역량으로 구현하고 있다. 이러한 전문인력을 통한 직접 시공은 하도급 비용을 절감하고 전문성 축적을 통한 품질 일관성 확보로 이어지며, 고객사의 신뢰도 제고와 재계약률 향상에 직접 기여하고 있는 것으로 확인된다.

그림 5. 전기/통신/소방 사업



전기설비

전등, 전열전기, 전력간선, 수배전반, 피뢰설비 등



통신설비

CCTV, CATV, 비상벨, 주차관제, 통합배선설비 등



소방설비

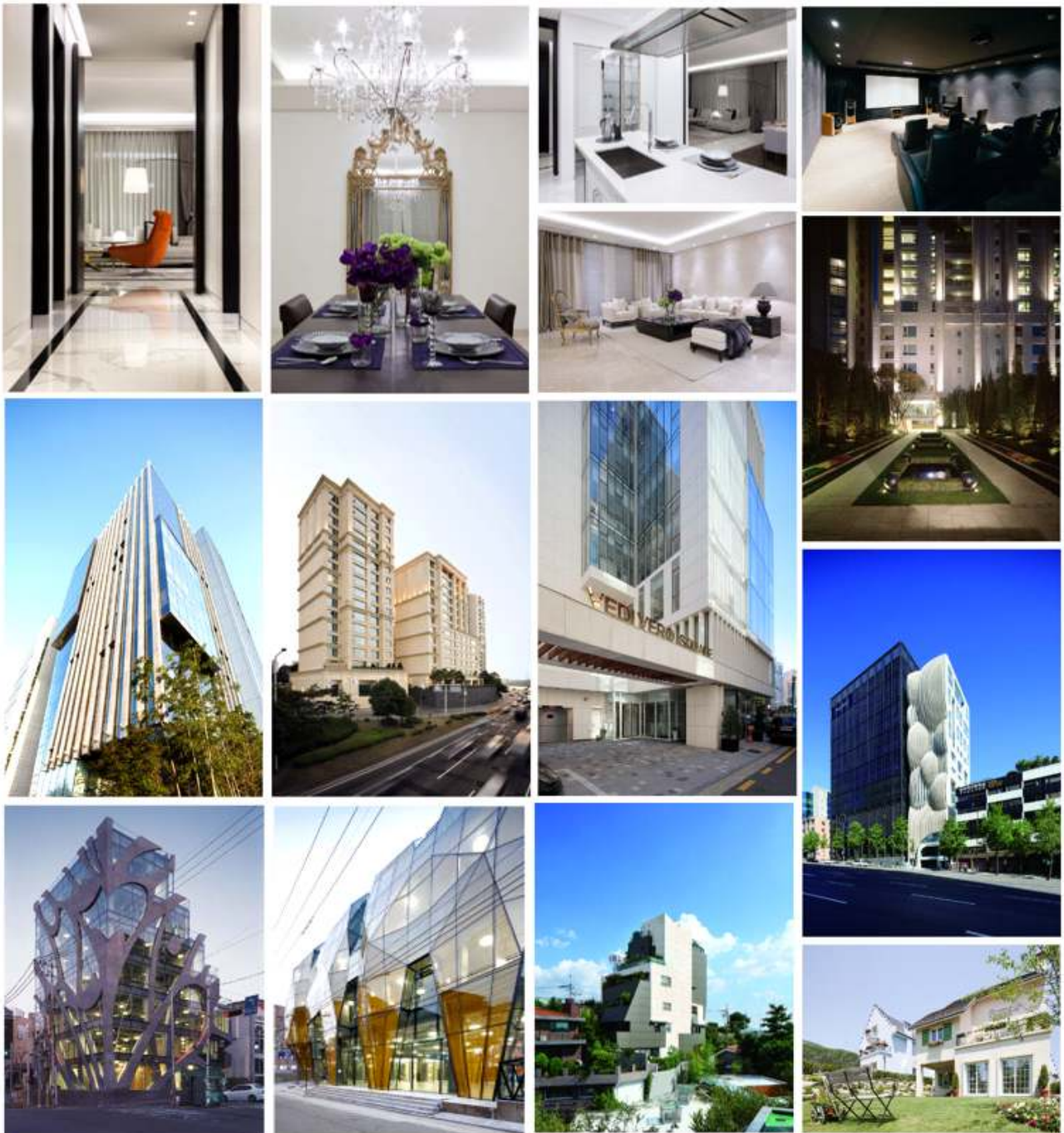
자동화재탐지, 유도등, 비상방송, 무선통신설비 등

자료: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

■ 하이엔드 브랜드 설계·마감 기술

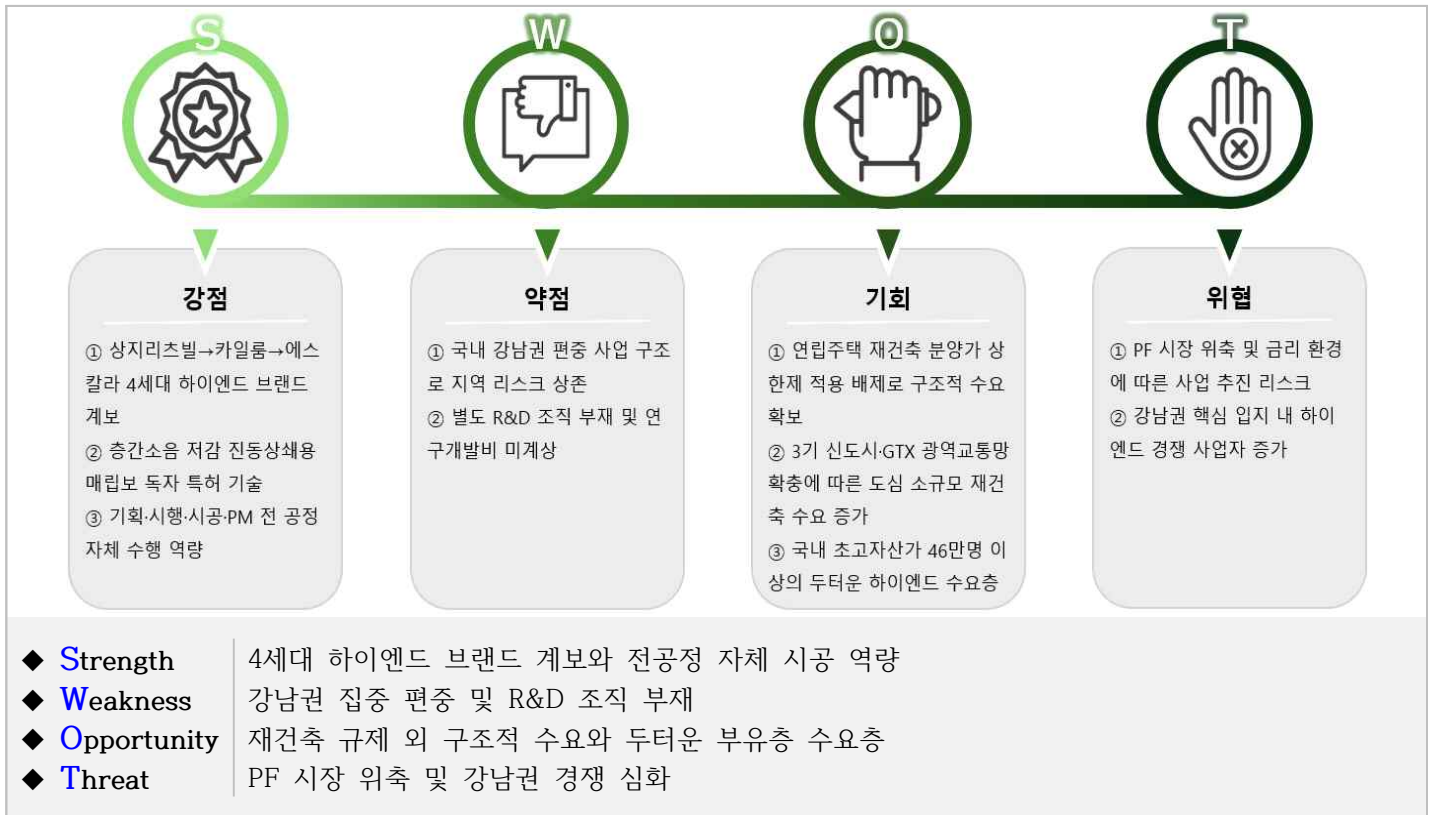
동사는 30여 년의 고급 주거 시공 이력을 바탕으로 국내 최상위 수준의 하이엔드 주거 설계 및 마감 기술을 내재화하고 있다. '상지리츠빌', '상지카일룸', '상지카일룸M', '카일룸 에스칼라'로 이어지는 4세대 브랜드 계보에서 축적된 설계 노하우는 광폭 테라스 구현 기술, 전용 200㎡ 이상 대형 평면 설계, 최고급 마감재 선정 및 시공 역량 등으로 구체화되어 있다. 상표권 29건을 포함한 지식재산권 포트폴리오는 브랜드 독점성을 법적으로 보호하며, 동사의 브랜드 자산 가치를 뒷받침하는 핵심 기술적 기반으로 기능하고 있다.

그림 6. 동사 주요 건축물(고급 주거 및 일반 건축물 등)

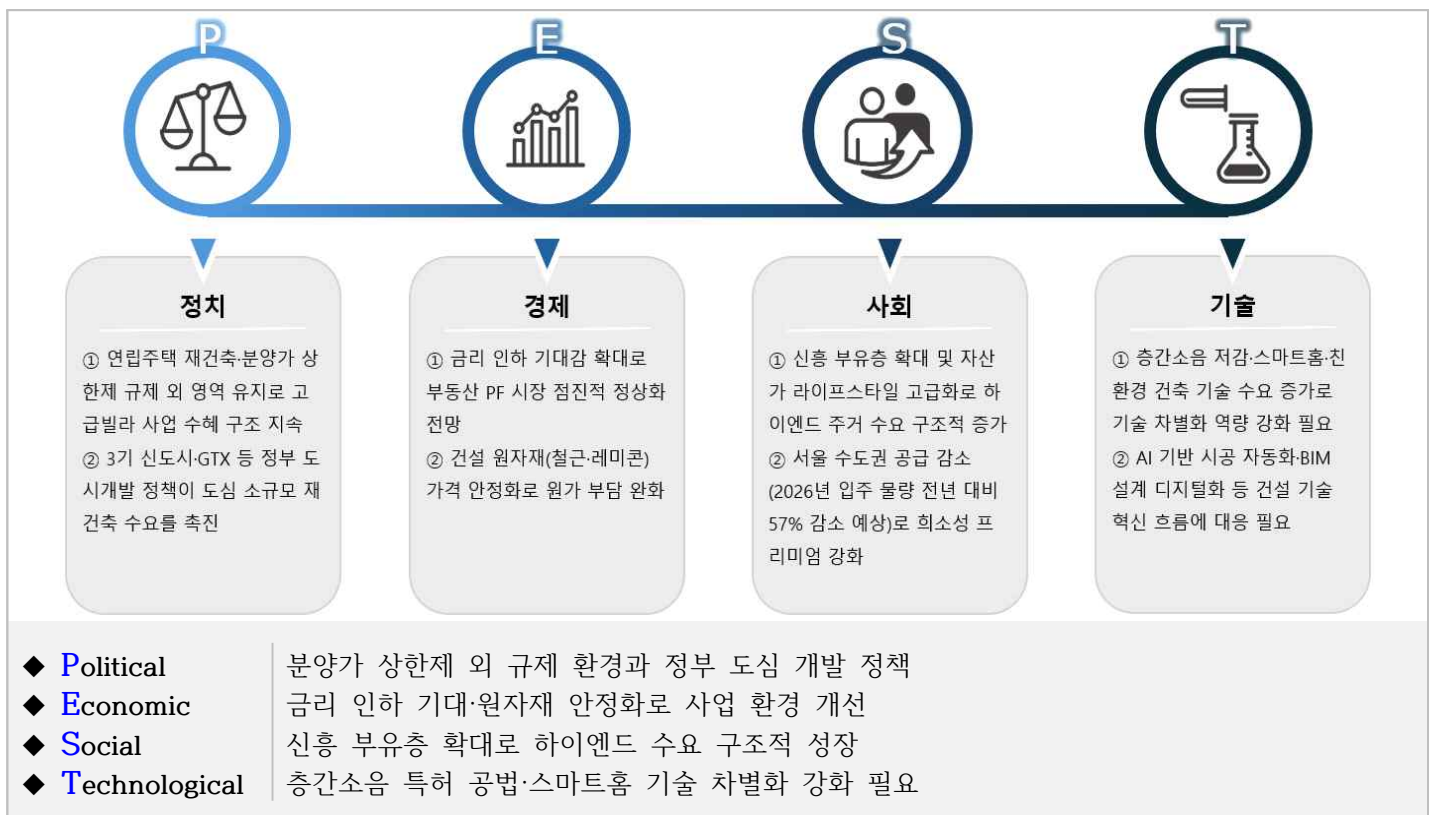


자료: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

SWOT 분석



PEST 분석



IV. 재무분석

분양수입 부문 종결 후 건설/전기/통신/소방 중심 사업구조 재편 및 자본구조 정비

동사의 2025년 매출액은 분양수입 부문 종결 및 사업구조 재편의 영향으로 전년 대비 8.9% 축소된 186.1억 원을 기록하였다. 영업손실은 68.5억 원, 당기순손실은 134.9억 원을 시현하였다. 2026년 1분기에는 매출액 36.3억 원, 영업손실 17.2억 원, 당기순손실 15.4억 원을 시현하였다.

■ 분양수입 부문 종결 및 건설/전기/통신/소방 중심 매출 구조 재편

동사는 1979년 6월 설립된 종합 건설업체로 주택 분양·고급빌라 시공·전기 및 정보통신·소방 공사 등을 주요 사업으로 영위하고 있으며, 분양수입, 건설/전기/통신/소방, 기타(부동산 임대) 3개 영업부문으로 손익을 보고하고 있다. 2025년 매출 구성은 건설/전기/통신/소방 부문 185.9억 원(99.9%), 기타 부문 0.2억 원(0.1%)으로 이루어져 있으며, 분양수입 부문은 사실상 매출 기여가 종결된 상태이다.

동사의 매출액은 2023년 분양수입 부문이 1,131.1억 원(매출 비중 65.0%)을 기여한 영향으로 1,738.7억 원의 정점을 기록하였으나, 2024년에는 분양수입 부문 수익 역인식(-34.6억 원)이 반영되며 매출이 204.3억 원으로 조정되었고, 2025년에는 분양수입 부문 종결로 186.1억 원까지 축소되었다.

■ 사업 재편기 영업손실 축소 및 건설/전기/통신/소방 부문 중심 손익 재편

2024년 동사는 분양수입 부문의 대규모 수익 역인식이 반영되며 매출이 전년 대비 88.3% 축소된 204.3억 원을 기록한 가운데, 영업손실은 217.7억 원(영업이익률 -106.6%), 당기순손실은 267.4억 원(순이익률 -130.9%)을 나타내었다.

2025년에는 매출이 전년 대비 8.9% 축소된 186.1억 원을 기록한 가운데, 분양수입 부문의 매출총손익 부담이 해소되며 영업손실은 68.5억 원(영업이익률 -36.8%)으로 적자 규모가 큰 폭으로 축소되었다. 당기순손실은 134.9억 원(순이익률 -72.5%)으로 전년 대비 절반 수준으로 개선되었다.

2026년 1분기에는 매출이 전년 동기 대비 59.0% 성장된 36.3억 원을 나타낸 가운데, 영업손실은 17.2억 원으로 전년 동기 대비 적자 규모가 확대되었다. 당기순손실은 15.4억 원으로 전년 동기 대비 개선된 흐름을 시현하였다.

그림 7. 동사 손익계산서 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

상지건설(042940)

■ 자본구조 정비와 1분기 자본 확충을 통한 재무 안정성 강화

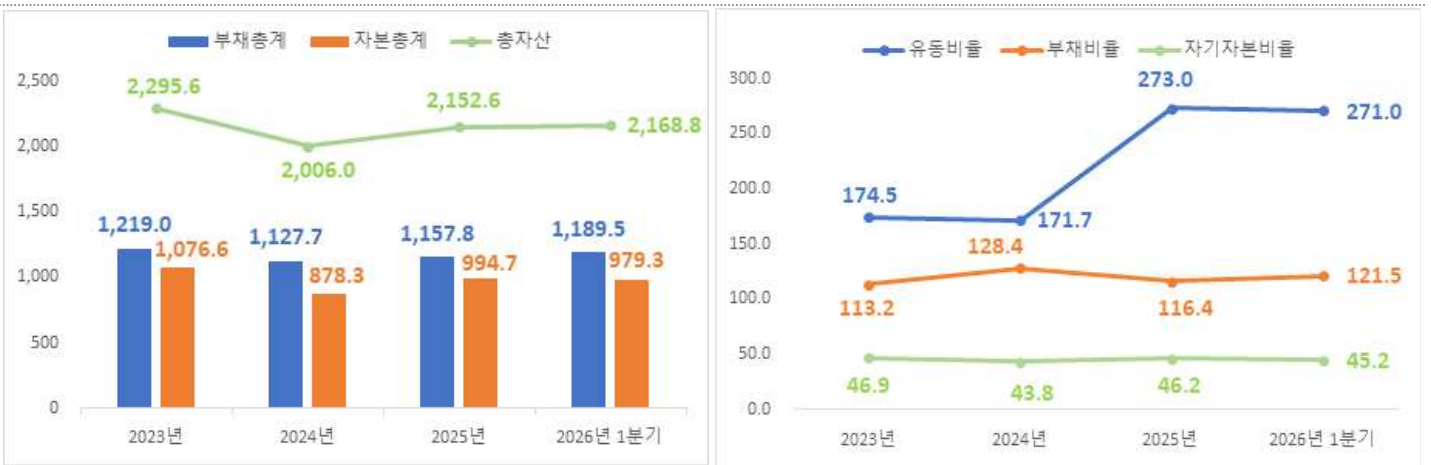
2024년 동사는 총자산이 전년 대비 289.6억 원 축소된 2,006.0억 원을 기록하였고, 부채총계는 91.3억 원 감소한 1,127.7억 원, 자본총계는 198.3억 원 감소한 878.3억 원을 나타내었다(유동비율 2.9%p 하락한 171.7%, 부채비율 15.2%p 상승한 128.4%, 자기자본비율 3.1%p 하락한 43.8%).

2025년에는 총자산이 전년 대비 146.6억 원 증가한 2,152.6억 원을 기록하였고, 부채총계는 30.1억 원 증가한 1,157.8억 원, 자본총계는 116.4억 원 증가한 994.7억 원을 나타내었다(유동비율 101.4%p 상승한 273.0%, 부채비율 12.0%p 하락한 116.4%, 자기자본비율 2.4%p 상승한 46.2%).

2026년 1분기 동사는 총자산이 전년 동기 대비 251.0억 원 증가한 2,168.8억 원을 기록하였고, 부채총계는 132.9억 원 증가한 1,189.5억 원, 자본총계는 118.0억 원 증가한 979.3억 원을 나타내었다(유동비율 106.9%p 상승한 271.0%, 부채비율 1.2%p 하락한 121.5%, 자기자본비율 0.3%p 상승한 45.2%).

그림 8. 동사 재무상태표 분석

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)



자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

표 3. 동사 요약 재무제표

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)

항목	2023년	2024년	2025년	2025년 1분기	2026년 1분기
매출액	1,738.7	204.3	186.1	22.8	36.3
매출액증가율(%)	223.2	-88.3	-8.9	-78.7	59.0
영업이익	324.6	-217.7	-68.5	-11.0	-17.2
영업이익률(%)	18.7	-106.6	-36.8	-48.2	-47.4
순이익	371.6	-267.4	-134.9	-17.0	-15.4
순이익률(%)	21.4	-130.9	-72.5	-74.7	-42.6
부채총계	1,219.0	1,127.7	1,157.8	1,056.6	1,189.5
자본총계	1,076.6	878.3	994.7	861.3	979.3
총자산	2,295.6	2,006.0	2,152.6	1,917.8	2,168.8
유동비율(%)	174.5	171.7	273.0	164.1	271.0
부채비율(%)	113.2	128.4	116.4	122.7	121.5
자기자본비율(%)	46.9	43.8	46.2	44.9	45.2
영업현금흐름	-131.0	35.7	-248.1	-59.3	-52.8
투자현금흐름	323.0	-429.7	-32.7	80.2	36.6
재무현금흐름	-228.4	53.2	286.5	-62.9	21.5
기말 현금	429.8	89.0	94.7	47.0	100.1

자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

상지건설(042940)

■ 동사 실적 전망

동사는 향후 건설·전기·정보통신·소방 부문을 핵심으로 한 안정적 외형 기반 구축에 주력할 것으로 전망된다. 2025년 5월 중앙첨단소재(최대주주)의 증자 참여는 동사의 재무 안정성 강화에 긍정적으로 작용할 것으로 판단되며, 건설/전기/통신/소방 부문 수주 회복이 향후 외형 정상화에 기여할 것으로 평가된다.

국내 건설업 시장은 정부 인프라 투자 정책의 지속을 통해 점진적 회복 기조가 기대되며, 동사가 전문성을 보유한 전기·정보통신·소방 공사 분야 또한 안정적 수요 기반이 유지될 것으로 평가된다. 1분기 매출 회복세 진입은 사업 정상화의 초기 흐름으로 해석되며, 모회사 중앙첨단소재 그룹 편입 이후 자본 확충 효과가 중장기 재무 기반 강화에 긍정적으로 작용할 전망이다.

동사의 2026년 매출은 분양수입 부문 종결 효과를 고려하여 200억 원으로 전망되며, 비용 효율화 진전과 신규 수주 회복에 따라 중장기적으로 수익성 회복 흐름이 기대된다. 동사의 분양수입 부문 종결 후 건설/전기/통신/소방 부문 중심 사업구조 재편 효과 및 1분기 매출 회복세(+59.0% YoY)가 본격 반영될 경우 상회할 가능성이 있다.

그림 9. 동사 사업부문별 실적 및 전망

(단위: 억 원, %, K-IFRS 연결 기준)

항목	2023	2024	2025	2026E
매출액	1,738.7	204.3	186.1	200.0
분양수입	1,131.1	-34.6	0.0	0.0
건설/전기/통신/소방	418.5	237.8	185.9	200.0
기타	189.0	1.1	0.2	0.0

연도별 실적 및 전망	2026년 실적 및 전망			

자료: 동사 사업보고서(2025.12.), 분기보고서(2026.03.), NICE평가정보(주) 재가공

V. 주요 변동사항 및 향후 전망

카일룸 에스칼라 착공과 청담·마포 파이프라인, 하이엔드 시장 도약의 신호탄

동사는 '카일룸 에스칼라'의 본격 착공과 청담동 재건축 예정 사업부지 확보, 마포구 공동주택 수주를 통해 중장기 사업 파이프라인을 지속 확충하고 있으며, 서울 하이엔드 주거 공급 희소성 심화와 초고자산가 수요층의 구매 여건 개선이 맞물려 핵심 사업 영역의 성장 기반이 한층 강화될 것으로 전망된다.

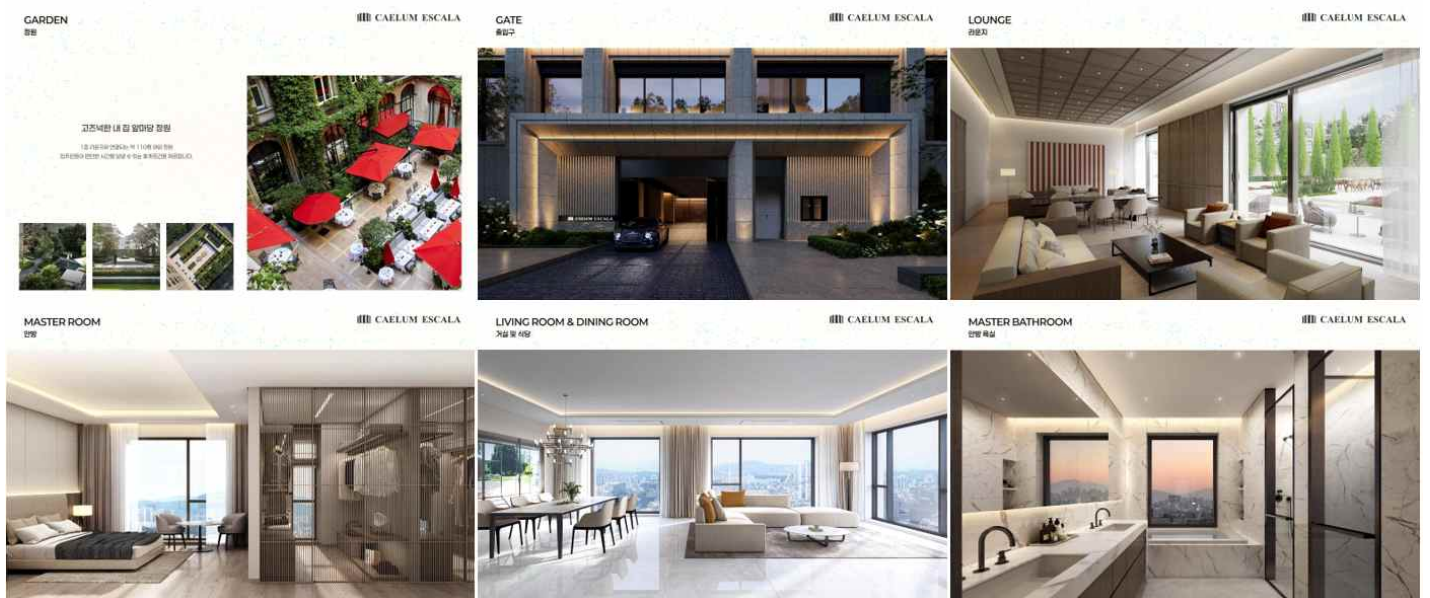
■ '카일룸 에스칼라' 본격 착공으로 하이퍼엔드 시장 공략 가속화

동사는 2025년 11월 서울 강남구 논현동에서 추진 중인 '상지카일룸 에스칼라' 신축사업의 착공 신고를 준비하며 본격적인 착공 단계에 돌입하였다. 카일룸 에스칼라는 지하5층~지상19층 규모에 공동주택 24세대·오피스텔 5실로 구성되는 하이퍼엔드 복합건축물로, 두산미래산업(주)과의 공동시행 전환 및 사업 규모 확대(계약금액 약 702억원)를 통해 사업 안정성을 강화하였으며, 2029년 완공을 목표로 추진 중인 것으로 파악된다. 2026년 서울 아파트 입주 물량은 전년 대비 크게 감소할 것으로 예상되는 가운데, 강남·용산·성수 등 핵심 입지의 하이엔드 주거에 대한 수요는 견조하게 유지되고 있어 동사 프로젝트의 사업성에 우호적인 환경이 조성되고 있는 것으로 평가된다.

■ 청담동 재건축·마포 공동주택 수주로 파이프라인 확충

동사는 서울 강남구 청담동 소재 특수목적법인(SPC) 지분 인수를 통해 향후 재건축 사업 참여를 검토하는 등 차세대 개발 파이프라인을 선제적으로 확보하는 전략을 전개하고 있는 것으로 파악된다. 마포구 신정동 66-2 공동주택 신축공사(약 510억원 규모)를 수주하며 강남권 외 지역으로의 사업 영역을 확대하고 있으며, 전북특별자치도 임실군 정주활력센터 건립 공사 수주를 통해 공공건축 부문에서도 사업 다각화를 도모하고 있는 것으로 확인된다. 분양가 상한제 규제 외 영역인 연립주택 재건축 시장에서의 수요가 구조적으로 지속되고 신형 부유층의 자산가치 보전 수요가 확산됨에 따라, 동사가 확보한 사업 파이프라인의 중장기 수요 기반이 한층 공고해질 것으로 판단된다.

그림 10. 카일룸 에스칼라



자료: 동사 홈페이지, NICE평가정보(주) 재가공

상지건설(042940)

■ 최근 뉴스 및 향후 전망

프롬프트 : 동사의 최근 뉴스와 향후 전망에 대해 알려주세요

생성형 AI 답변 :

“30년 하이엔드 브랜드 자산과 층간소음 특허 공법을 앞세운 '카일룸 에스칼라' 본격 착공으로, 서울 강남권 하이퍼엔드 주거 시장에서의 동사의 독보적 위상이 재확인되는 모멘텀이 도래하고 있는 것으로 판단된다.”

* 출처 : Gemini

증권사 투자 의견(하단)

작성기관

투자 의견

목표주가

작성일

최근 6개월간 발간보고서 없음.

시장 정보(주가 및 거래량)

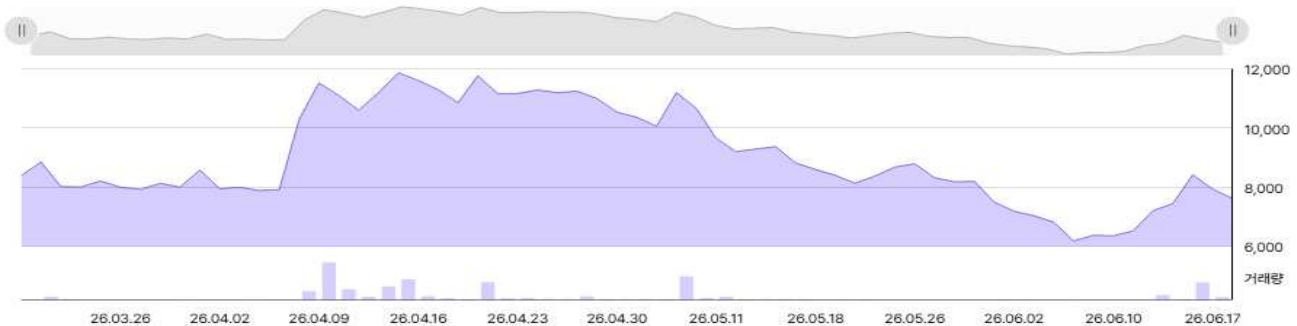
042940 코스닥

단위 : 원, 주, % 기준 일자 : 2026.06.18

7,620 ▼320 -4.03%

전일 7,940 고가 8,230 거래량 148,140 주
 시가 7,940 저가 7,590 거래대금 1,154 백만원

1주일 3개월 6개월 1년 3년 5년



자료: NICE Bizline(2026.06.18.)

최근 3개월간 한국거래소 시장경보제도 지정여부

시장경보제도란?

한국거래소 시장감시위원회는 투기적이거나 불공정거래 개연성이 있는 종목 또는 주가가 비정상적으로 급등한 종목에 대해 투자자주의 환기 등을 통해 불공정거래를 사전에 예방하기 위한 제도를 시행하고 있습니다.

시장경보제도는 「투자주의종목 투자경고종목 투자위험종목」의 단계를 거쳐 이루어지게 됩니다.

※관련근거: 시장감시규정 제5조의2, 제5조의3 및 시장감시규정 시행세칙 제3조~제3조의7

기업명	투자주의종목	투자경고종목	투자위험종목
상지건설	X	X	X