아이에스동서 (010780)

중산 펜타힐즈W, 직접 보니 믿음이 생겼다

유틸리티/건설
Analyst 문경원, CFA
kyeongwon.moon@meritz.co.kr

Meritz Research 2026. 2. 26

중산 펜타힐즈W, 성장의 분수령

경산 중산지구 펜타힐즈 W 프로젝트는 동사의 자체 사업으로, 일명 '펜타힐즈'로 불리는 중산지구에서 3,443세대(1차 1,721세대, 2차 1,722세대) 규모의 대단지 아파트를 조성하는 프로젝트. 2026년 4월 1차, 10월 2차 분양이 예정되어 있으며 2030년 입주 예정. 평당 분양가 2,000만원을 가정할 경우 3.5조원 규모

분양가는 확정되지 않았으나, 평당 2,000만원 초반대를 가정하면 84m^2 기준 약 8억원. 기존 중산지구의 주요 대비 20~30% 내외 더 비싼 셈. 해당 프리미엄의 정당성을 검증하기 위해 당사는 2월 24일 모델하우스를 방문

분명한 입지, 설계적 이점 + 최고의 타이밍. 성공 가능성 높게 평가

중산 펜타힐즈 W의 주요 수요층은 기존 중산지구 거주민(펜타힐즈W 제외 약 6,500세대) 및 수성구 거주민. 수성구 만촌동, 범어동까지 접근성이 좋은 편. 2023년 입주 수성구 '범어W'가 84m^2 기준 15~16억원에 거래되고 있는 점을 감안하면 가격 매력이 분명. 특히 중고등학생 자녀가 없는 부부에게 매력적인 옵션. 중대형 중심의 평형 구성(84m^2 평형 비중 27%)도 차별화 요인

경쟁 상황도 우호적. 중산지구 내부의 대규모 신규 분양은 본 프로젝트가 사실상 마지막이며, 수성구 내 대단지 개발 계획도 제한적. 중산지구 다른 단지와 비교해 보면 입주 시기가 8~10년이 차이나는 만큼 신축 프리미엄이 정당화

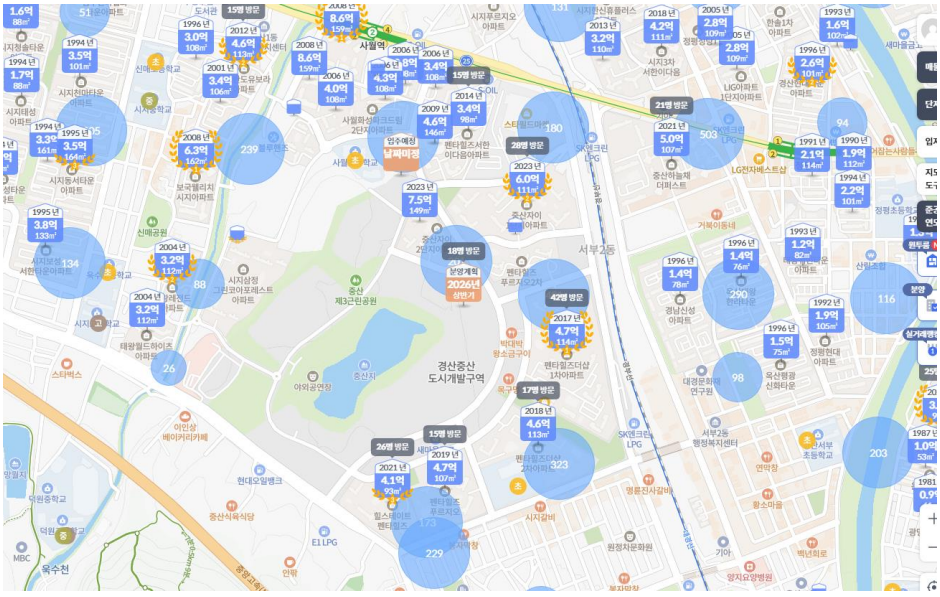
아파트 시설 역시 우수. 중산지 호수를 조망권으로 확보하고 있어 경관 측면에서 점수를 받을 수 있으며, 만평 이상을 상가 분양 예정. 이외에 조식, 사우나, 수영장 등 커뮤니티 시설과 6천 대 이상의 주차대수와 각 층별 내부 음식물처리시스템 등은 주거 여건을 개선. 또한 십자형 구조로 인해 다양한 각도에서 호수 조망을 확보할 수 있으며, 넓은 서비스 면적 역시 장점으로 작용

대구, 경북 지역은 지난 3~4년 간의 하락 사이클을 마무리. 2025년 말부터 매매가가 반등세 전환. 한편, 대구, 경북 합산 미분양도 2025년 12월 6개월 전 대비 -28.4% 하락. 2026년 이후에도 신규 공급은 제한적, 한편 확대되는 유동성 및 수도권 주택 대출 규제는 수요에 긍정적. 프로젝트 성공을 뒷받침하는 우호적 환경

그림1 경산 펜타힐즈 W, 위치와 조감도

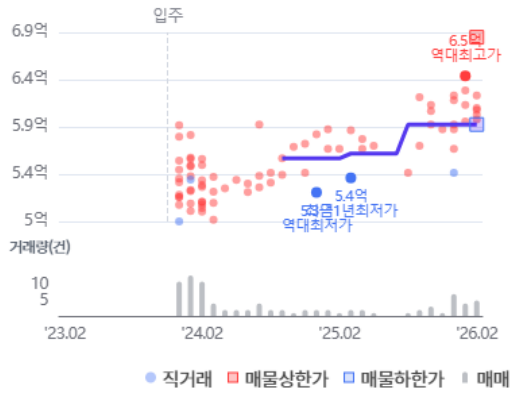
자료: 아이에스동서

그림2 펜타힐즈 주변 아파트 시세



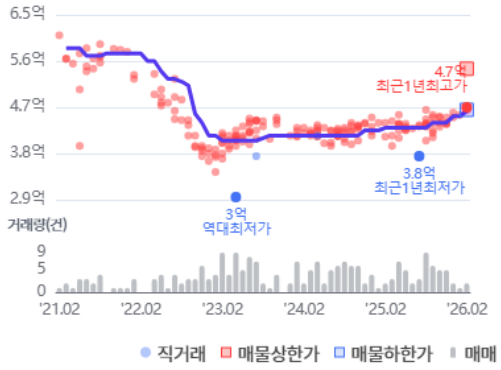
자료: KB부동산

그림3 경산 중산자이 1단지(2023년 입주) 실거래가 추이



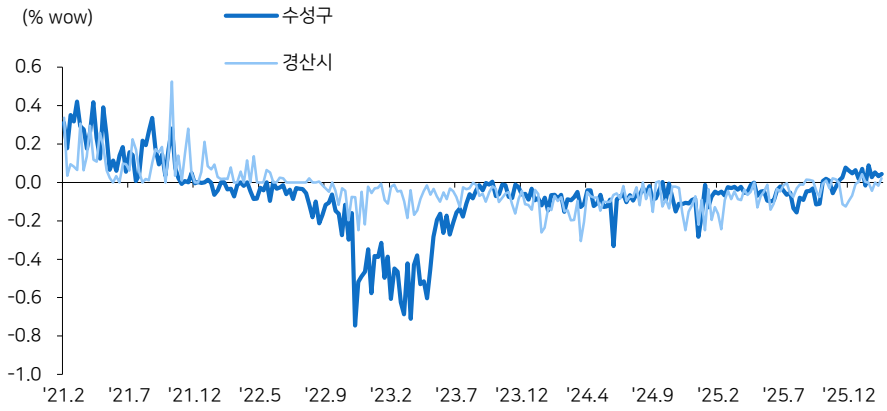
주: 111m², 전용 85m²매매가 기준
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림4 중산 펜타힐즈더샵1차(2017년 입주) 실거래가 추이



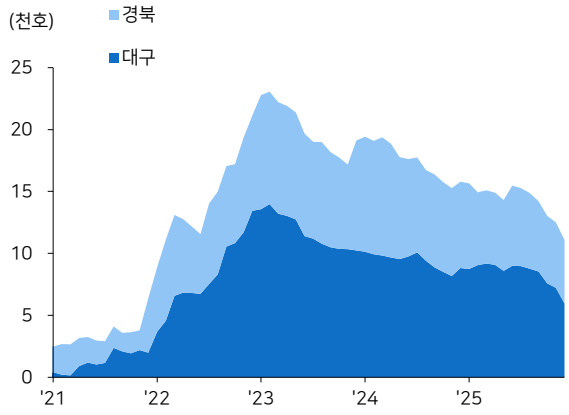
주: 공급 114m², 전용 85m²매매가 기준
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림5 대구 수성구, 경산시 매매가격지수 상승률



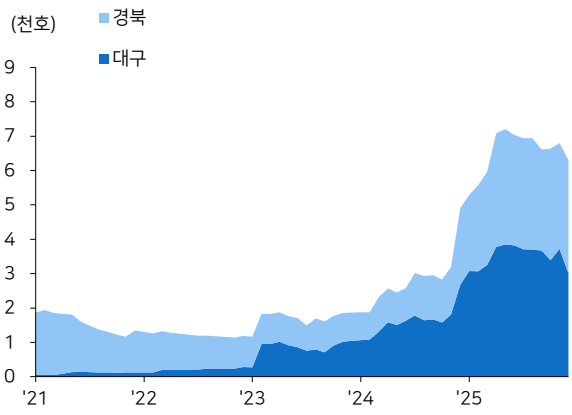
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림6 미분양 물량 추이 (대구, 경북)



자료: 국토부, 메리츠증권 리서치센터

그림7 '준공 후' 미분양 물량 추이 (대구, 경북)



자료: 국토부, 메리츠증권 리서치센터

Compliance Notice

본 조사분석자료는 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 본 자료에서 해당 추천 종목을 작성한 애널리스트는 자료작성일 현재 추천 종목과 재산적 이해관계가 없습니다. 본 자료에 게재된 내용은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 본 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 투자 결과와 관련한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로 당사의 허락 없이 복사, 대여, 배포 될 수 없습니다.