

Report | Advisory & Consulting

강동구 강일2지구 준주거용지 공공임대리츠 상업시설 컨설팅 용역보고서

Prepared for SH서울주택도시공사

2017.05.12

INSITE

Contents

I. 개발환경 분석

II. 상품계획 수립

III. 사업성 검토



I . 개발환경 분석

01 Project Site

I. 개발환경 분석

대상 사업지는 임대주택에 해당하는 공동주택과 근린생활시설로 구성되어 있으며, 용역 대상인 근린생활시설은 2~3층으로 도입되므로 상층부에 입점할 수 있는 상품 방향성이 검토되어야 할 것임

[대상 사업지 위치]



[면적 개요]

대상지 주소	서울시 강동구 강일동 730-2번지 외 2필지	
지역 지구	도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역	
용도	공동주택(아파트 및 부대시설), 근린생활시설	
대지 면적	990.87평	
연 면 적	3,518.21평	
건폐율 / 용적율	43.92% / 299.89%	
규 모	지하 1층, 지상 11층	
→ 용역 대상	3F	308.14평
	2F	363.04평
	1F	필로티
	합계	671.18평

02 규모에 대한 이해

사업지는 전용면적 규모로 보면 사업지 임대주택 거주민과 가까운 인근 거주민 정도만을 대상으로 서비스를 제공할 수 있는 NSC(Neighborhood Shopping Center) 기능의 시설이므로, 필수근생 업종의 구성비율이 높을 것임

사업지 적합 Positioning

[상업시설 규모별 Positioning]

구분	Neighborhood Shopping Center	Community Shopping Center	Regional Shopping Center	Super Regional Shopping Center
이미지				
전용 면적	~ 2,800평	2,800 ~ 14,000평	7,000 ~ 25,000평	14,000 ~ 42,000평
위치	근생지역	부도심 or 지역중심	주요도시 중심상업지역	대도시 중심상업지역
제공 서비스	F&B 및 서비스	mid full-line	full-line	full-line
주요 테넌트	SSM	Category Killer 대형 F&B, 시네마	백화점, Entertainment 시설	백화점, 대형 Entertainment 시설
국내 사례	단지내 상가, 플라자 상가	판교 아브뉴프랑, 라페스타, 파스텔시티	센트럴시티, 김포몰	타임스퀘어, 롯데월드몰

03 타깃 가능범위 검토

I. 개발환경 분석

사업지는 외곽순환도로와 고덕천으로 인해 고립된 입지이므로 실질적으로 타깃 가능한 상권은 남, 북측의 2개의 아파트 단지과 임대주택 거주민으로 한정되어 있으며, 향후 5호선 전철역이 신설되어도 기존 거주민들만 이용할 가능성이 높음. 남측 업무지구 상근인구 유인 가능성은 별도 검토가 필요함



04 입지분석을 통한 시사점 도출

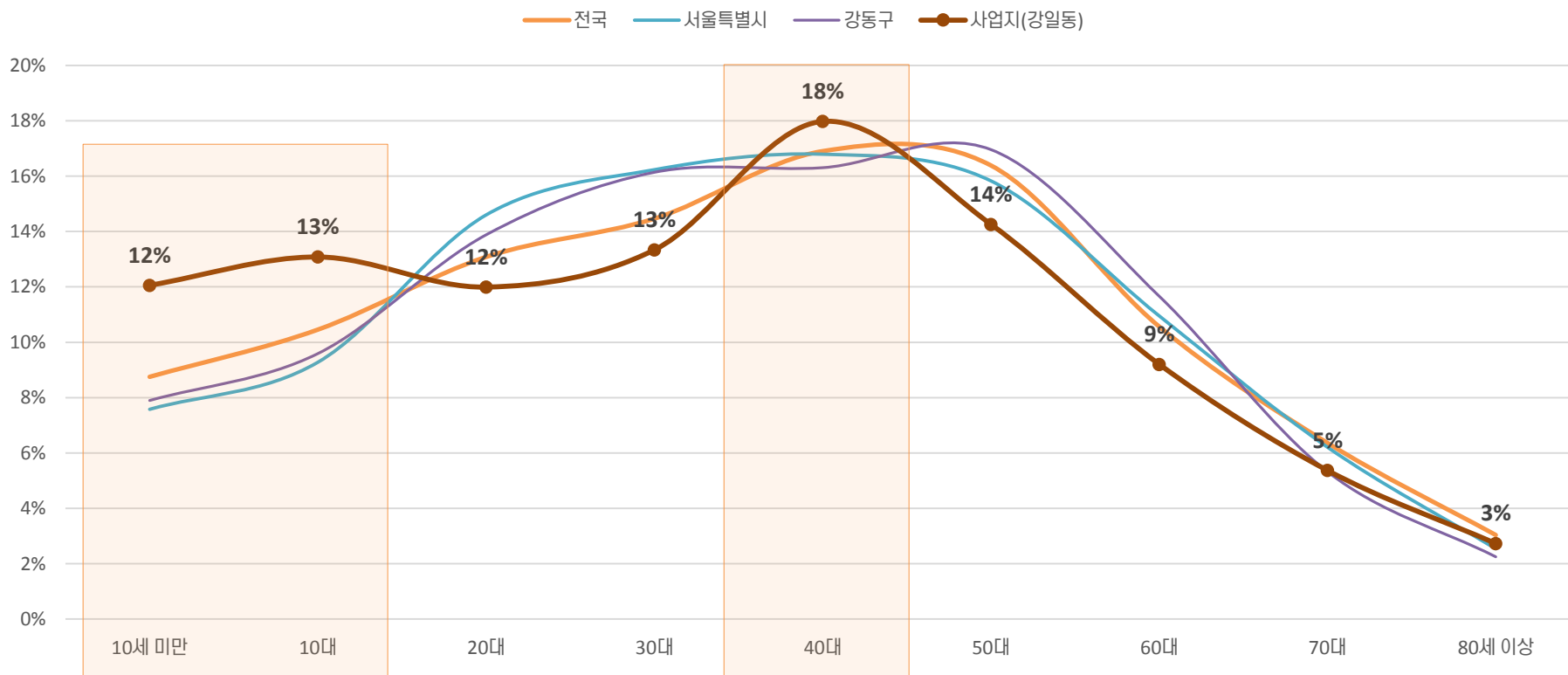
I. 개발환경 분석

입지분석을 통해 아래와 같이 도출한 시사점에 대해서 인문환경 분석, 주변 상권분석 및 지역전문가 인터뷰를 통해 검증하고 이를 바탕으로 상업시설 상품계획 수립이 필요함

입지분석		시사점	검증/분석 방향
2개 아파트 단지 배후거주	도보 상권 내 2,919세대 거주	✓ 아파트 거주민의 도보 상권 내 소비 특성 파악 필요	소득수준 및 연령대 분포 분석
초등학교, 중학교 인접	반경 200m 초등학교 1, 중학교 1개소	✓ 학생 대상 및 가족 대상의 시설 검토 필요	
지역상권과 인접	상대적으로 상권 위계가 큰 상권으로부터 영향 (고덕역 상권, 강일동 상권)	✓ Retail 및 F&B 시설에 대한 소비 대부분 인근 상권으로 유출 예상	인근 상권분석
대중교통여건 변화	지하철 5호선 신설역 예정	✓ 유동량은 일부 증가할 수 있으나, 기존 배후거주민 내에서 이용할 것으로 예상	소비자/지역전문가 Interview
가시성 제약	일부만 전면 도로 대변, 주요 동선상에서는 이면	✓ 상품적으로 유인할 수 있는 방안 검토 (ex. 목적형 시설)	Key Tennant 도입 검토
인근 대형유통시설 위치	이마트 명일점, 스타필드하남	✓ 본격적인 판매 등의 Retail 시설 제한적 도입 가능할 것으로 예상	-

사업지에 해당하는 강일동 거주민의 연령대를 살펴보면 40대 부모 연령대와 10대 이하의 자녀로 구성되어 있음을 알 수 있으며, 상품 구성을 위해서 해당 타겟이 요구하는 시설의 Needs를 파악할 필요가 있음

[연령별 인구분포 비교]



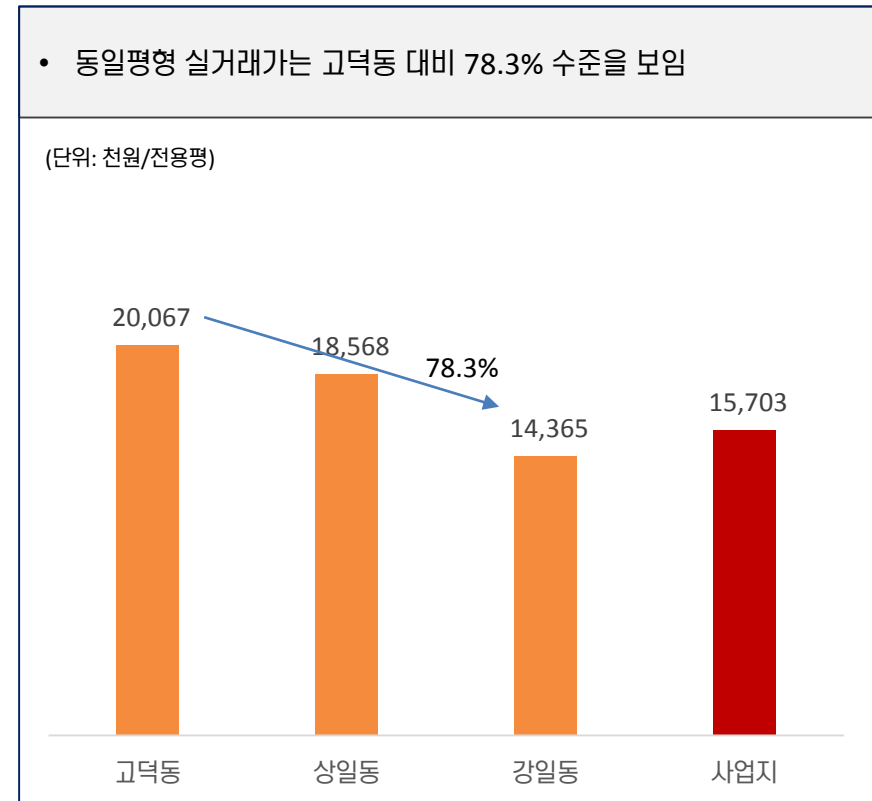
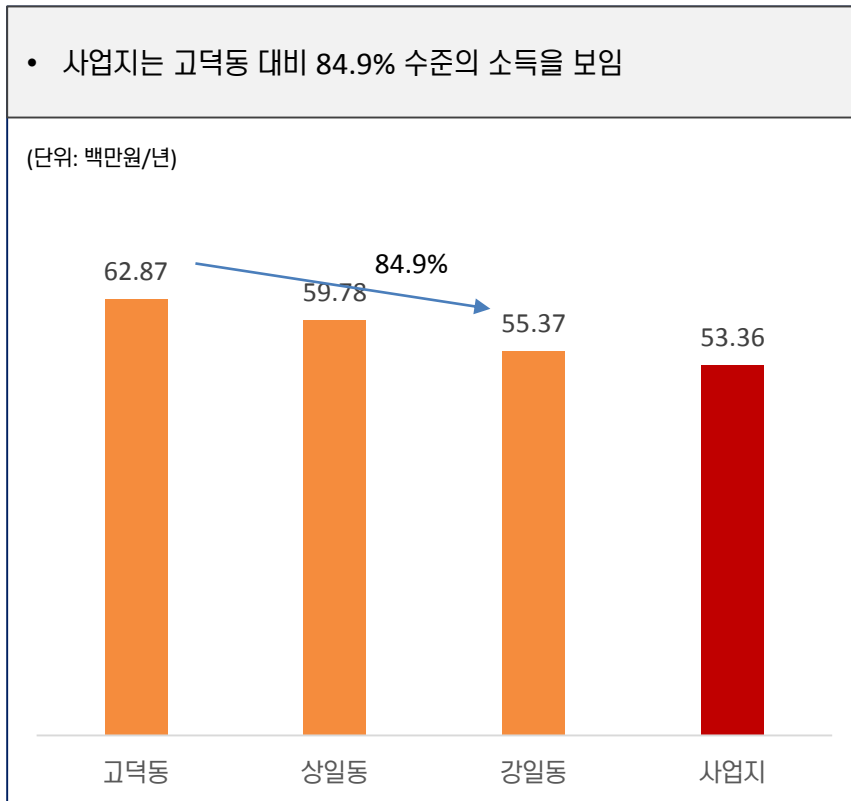
Resource: 통계청_주민등록인구_2017.04

연소득을 파악할 수 있는 빅데이터 자료와 소득의 상대적인 지표가 될 수 있는 아파트 가격을 비교해 보면
사업지는 인근 고덕동과 상일동 대비해서 상대적으로 소득 수준은 낮게 나타나고 있음

*사업지: 고덕리엔파크 2, 3단지

[연소득 수준 비교 - 2016년]

[아파트 실거래가 평균]



Resource: Biz GIS

Resource: 국토교통부, 2017년 거래기준

사업지 주변 상권 분석을 위해 가까운 지역 내 4개 상권을 대상으로 상권현황을 파악하였음

[검토 상권 위치]



[검토 상권 구분]

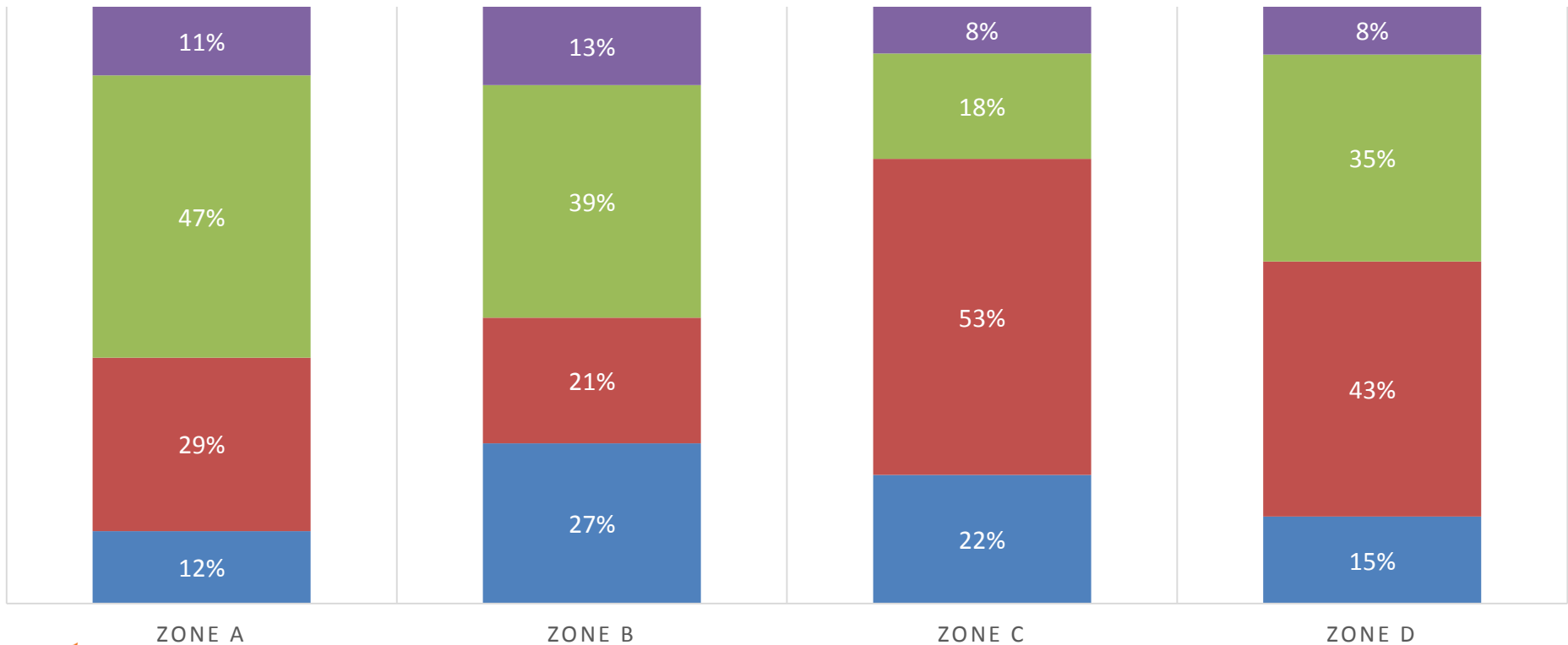
상권 Segmentation		
Zone	위치	비고
Zone A	강일동 주민센터 인근	근생 상권
Zone B	고덕역 인근	지역 상권
Zone C	삼성엔지니어링 외	업무지구
Zone D	업무지구 맞은편	오피스 식음상권

검토내용	
검토목적	검토항목
상권현황 및 성숙도	Trade Mix, 세부 Trade Mix

Zone별 업종분포를 살펴보면 이마트로 인해 일부 Retail이 입점하여 있는 Zone B를 제외한 나머지 Zone은 F&B 및 Service의 비율이 약 70~80% 수준으로 매우 높음. 특히, 사업지와 가장 인접하여 연관성이 높을 것으로 예상되는 Zone A의 경우 Service 비율이 가장 높게 형성되어 있음

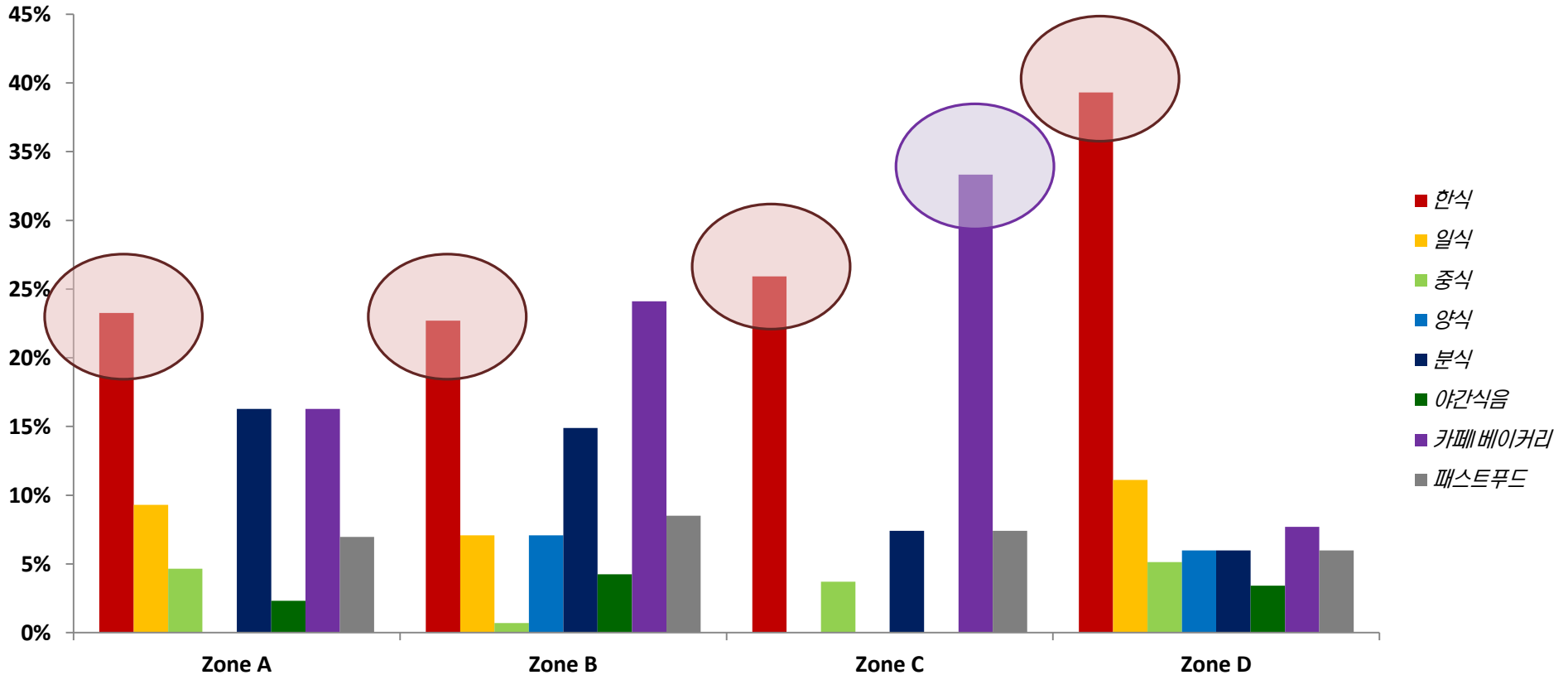
[Trade Mix]

■ Retail ■ F&B ■ Service ■ Others



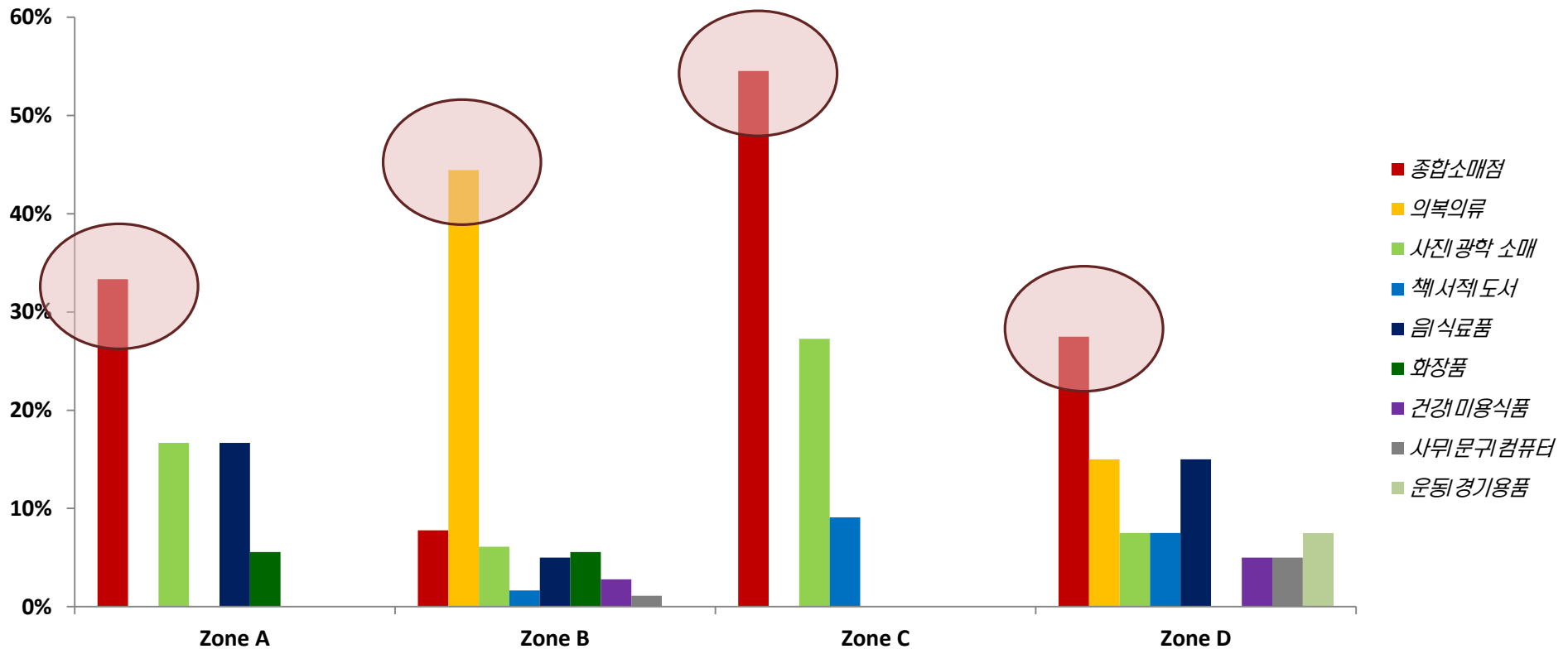
한식의 비율이 각 상권마다 높은 편이나 Zone C의 경우 오피스 상권이란 특성 때문에 한식뿐만 아니라 카페/베이커리 업종이 많이 분포되어 있는 것으로 파악됨

[세부 Trade Mix - F&B]



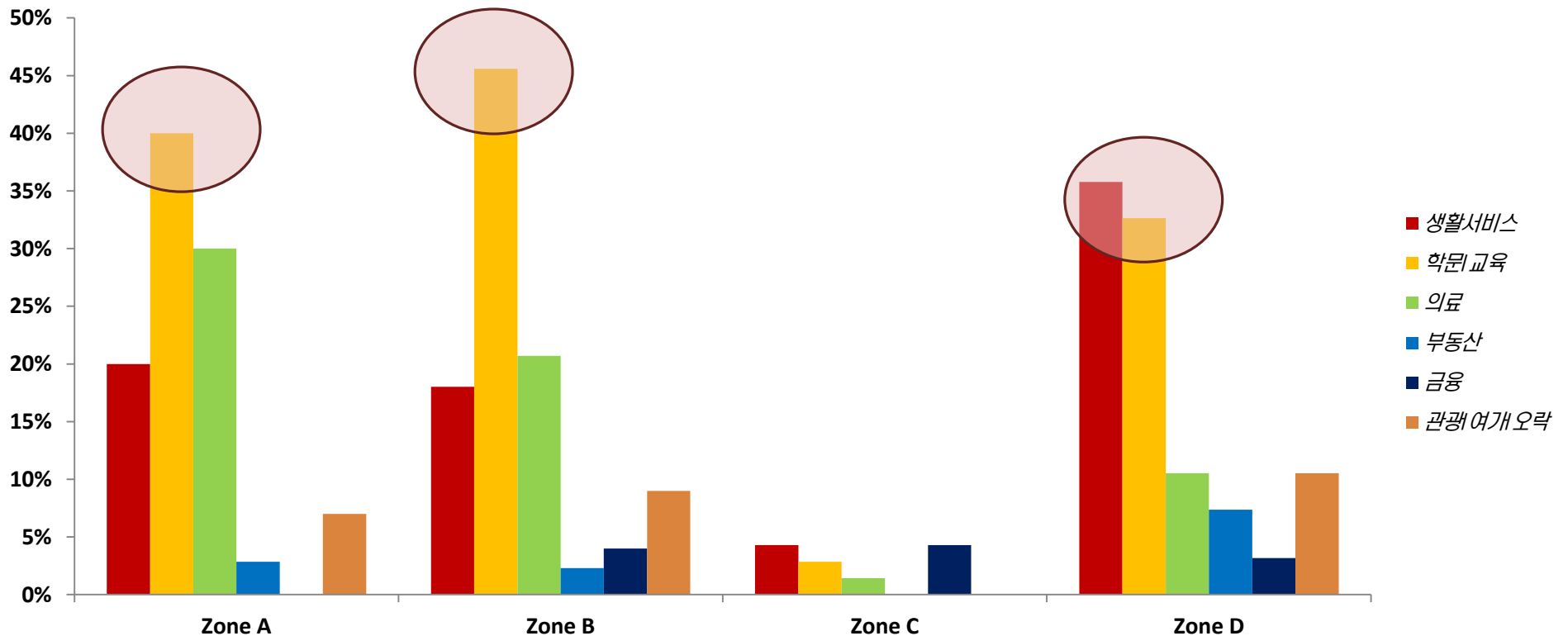
Zone B 지역은 이마트로 인해 의복 의류 비율이 높은 것으로 파악됨
이 점을 제외하면 각 상권은 생필품 구매 수준의 Retail을 소비하는 근생 상권의 성격이 나타남

[세부 Trade Mix - Retail]



오피스 상권인 Zone C 를 제외한 나머지 상권은 학문/교육에 대한 서비스 시설이 발달되어 있음
이는 교육에 대한 관심도가 높고, 유사 시설에 대한 요구가 존재하고 있는 것으로 판단할 수 있음

[세부 Trade Mix - Service]



사업지 인근 거주민의 소비성향 파악을 위해 인근 거주민 및 지역 전문가 대상으로 인터뷰를 실시한 결과 F&B 수요에 비해 적절한 시설공급이 부재한 것으로 파악되고 있으며 인근 업무지구 내 근무자들의 소비는 점심 수요만 인근 지역에서 발생하고 있는 것으로 파악됨. Service 시설에 대해서는 각 지역 상권 내에서 소비함

[Interview 내용 요약]

Interview 개요

- 목적 : 상권 내 Target 수요의 소비성향 파악을 통한 효과적인 상품계획 수립
- 대상 : 지역 전문가(부동산)
- 방법 : 1:1 대면 Interview
- 주요 Interview 내용 : 각 Trade 별 소비행태

Interview 결과

Trade	소비행태
Retail	<ul style="list-style-type: none"> • 패션의류는 백화점 또는 쇼핑몰에서 소비, 식료품 및 생활편의 용품은 거주지 인근에서 소비
F&B	<ul style="list-style-type: none"> • 여성 주부들이 모일 장소(café, 맛집 등)가 부족하여 사업지 인근 유일한 café 한 곳에 사람들이 몰린다고 함 • 오피스 상권(Zone C)의 경우 임대료가 비싼 편이나 점심 수요인 오피스 대상으로 운영이 괜찮은 편
Service	<ul style="list-style-type: none"> • 초등학생 및 중학생 대상의 교육시설 다수 • 학원이 밀집된 곳은 아니나 현재 있는 학원들은 대부분 괜찮게 운영이 되고 있다고 함 또한, 단지내 상가의 학원 위치는 입점하기 위해 대기중인 임차인이 있을 정도임

Ⅱ. 상품계획 수립



[수요적 측면]

Retail 및 F&B 시설 수요 타킷에 한계

10대 이하 자녀(학생)와 부모 연령대
기반의 시설 수요 존재

인근 아파트 거주민과
임대주택 거주민을 위한 시설 필요

[공급적 측면]

낮은 Retail 비율 및 F&B 업종 한정
Service 업종 다양하게 구성

2층 Non-Brand 한식 중심의 중소형 F&B Shop 위주
1층 Brand 중심 프랜차이즈 F&B 위주

다수의 병원/학원 Service 시설

[상품계획 방향성]

명확하게 타킷할 수 있는 범위 내에서
Retail 및 F&B 도입 검토하되, 2층 가능성 고려
(i.e. 문구류, 외식업종 등)

어린 연령대 및 자녀 동반한
가족단위 거주민을 위한 Service 시설 도입
(i.e. 10대 이하 선호 브랜드 레스토랑 등)

교육 관련 Service 시설의 세부 카테고리 구분
그 외 Key Brand 도입 가능성 검토

앞서 개발환경 분석에서 진행된 수요 특성 및 상권분석을 종합해보면, 지역 거주민 중 10대 이하 자녀를 주요 타겟으로 설정하되, 'EDUCATION'이라는 명확한 컨셉에 맞도록 세부 업종을 구성하려고 함

[Concept keyword 도출을 위한 사전 검토 내용]

	수요 여건	공급 여건
분석 내용	“배후거주민의 소득수준은?” “주요 연령대 구성은?”	“인근 상권 내 시설 공급 특성은?”
주요 내용	Main Target	상권 위계
	- 인구 연령대 - 소득수준 - 외부 유출	- 거주민 대상 지역/근생상권 - 서비스 위주의 상권
도출 Keyword	PROPER (적합한, 알맞은)	DIFFERENTIATION (구분될 수 있는)

[사업지 Main Concept]

Providing “a better education space”

1. 기능: 가까운 거주민 자녀 대상의 교육공간 “daily-life education center”
2. 형태: 대다수 이면에 배치하여 목적형 시설이 될 수 있는 형태
3. 콘텐츠: 자녀 대상 업종과 해당 자녀의 가족까지 파생될 수 있는 소비시설

단지 내 거주민을 대상으로 하는 부분에 있어서는 입주민이 대다수 젊은 층으로 구성될 것으로 예상되므로, 해당 연령대를 감안하여 가격은 저렴하지만 적정 수준 이상의 감도를 보유한 브랜드 및 업종 고려 필요함

[행복주택 특성]

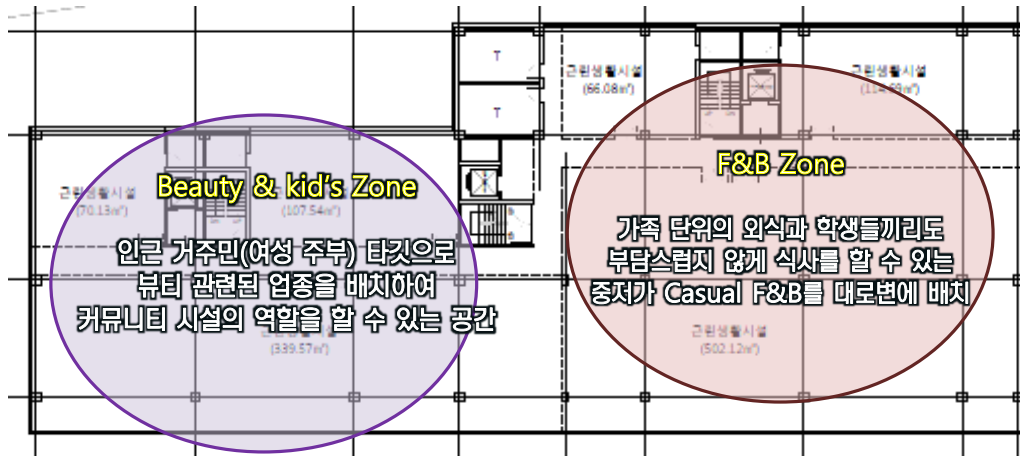
구 분		주요 내용
사업지 행복주택	정의	대학생, 신혼부부, 사회초년생을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공임대주택
	거주민 유형	<ul style="list-style-type: none"> • 70% 행복주택 장기 임대 - 80% 젊은 계층 (대학생/ 사회초년생/ 신혼부부) - 10% 취약계층 - 10% 노인 계층 • 30% 일반 공급
	사업지 공급 및 거주민 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공급 계획 - 119세대 • 거주민 계획 - 사회초년생/ 산단근로자/ 신혼부부/ 고령자

[행복주택 거주민 반영한 상업시설 방향성]

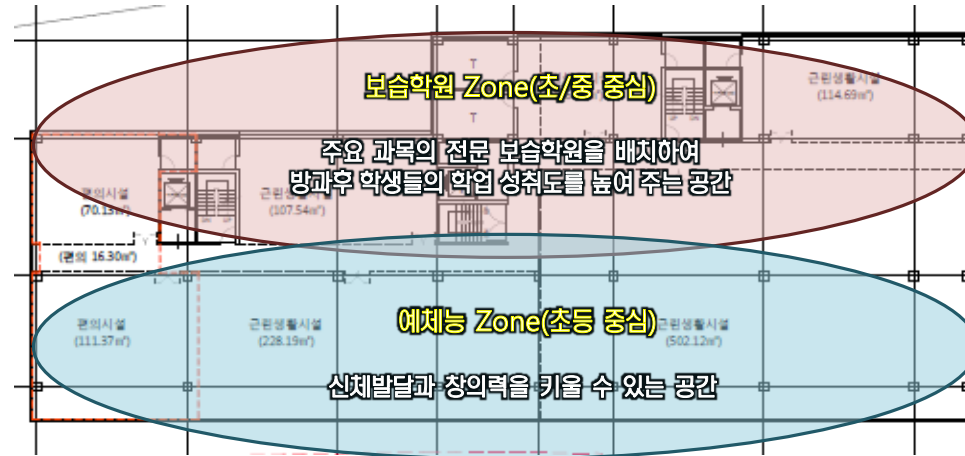
구 분	주요 내용
MD 구성방안	<ul style="list-style-type: none"> • 젊은 계층 거주민 구성비 반영한 업종 구성 - 단가 높지 않으나 감도 보유한 브랜드 ex. 중저가 레스토랑 - 1~2인 가구 대상 소품 및 식료품 판매점 ex. 생활용품매장, 문구류 등

Concept 방향성을 통해 도출된 사업지 층별 Zoning Plan은 하기와 같음

[2F Zoning]



[3F Zoning]



Description :

- 가족 외식 또는 학생들을 위한 중저가의 Casual F&B와 뷰티 서비스 Zone을 두어 여성 주부 타겟의 모임 장소로 활용

Target :

- 인근 거주민 및 가족단위, 학생단위

General:

- Casual Buffet, Book Café
- Beauty Service, Kids Café



Description:

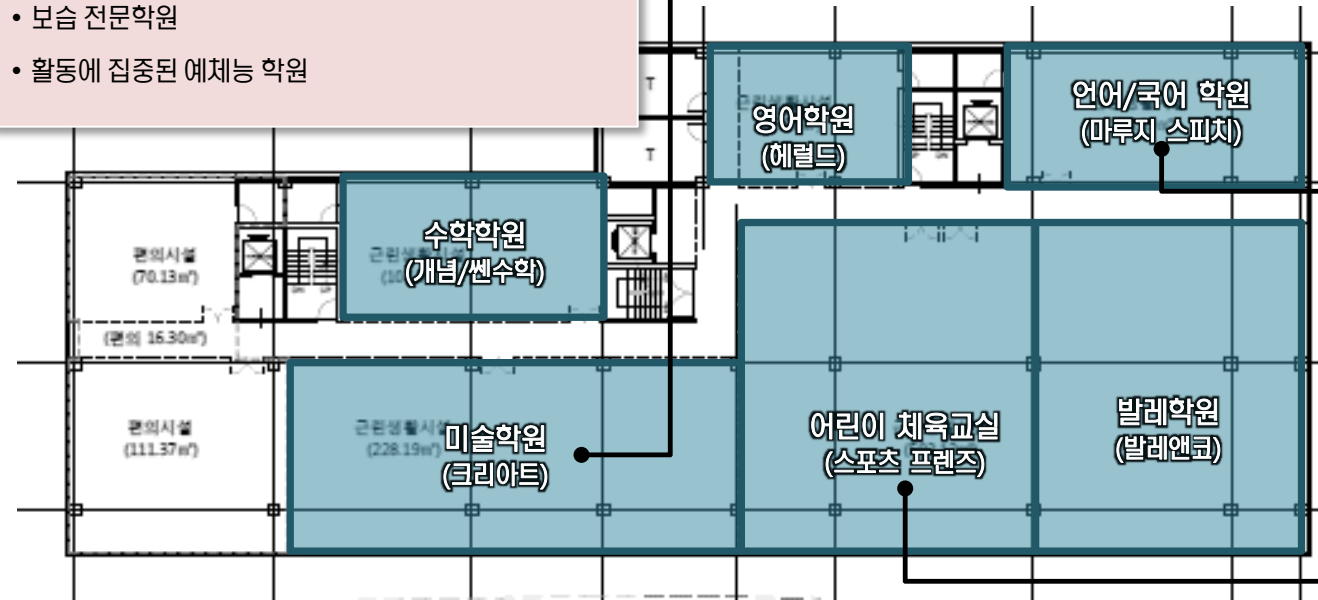
- 다양한 과목의 학원을 집중적으로 배치하여 학업 성과를 높이고, 예체능 교육을 받을 수 있는 공간

Target:

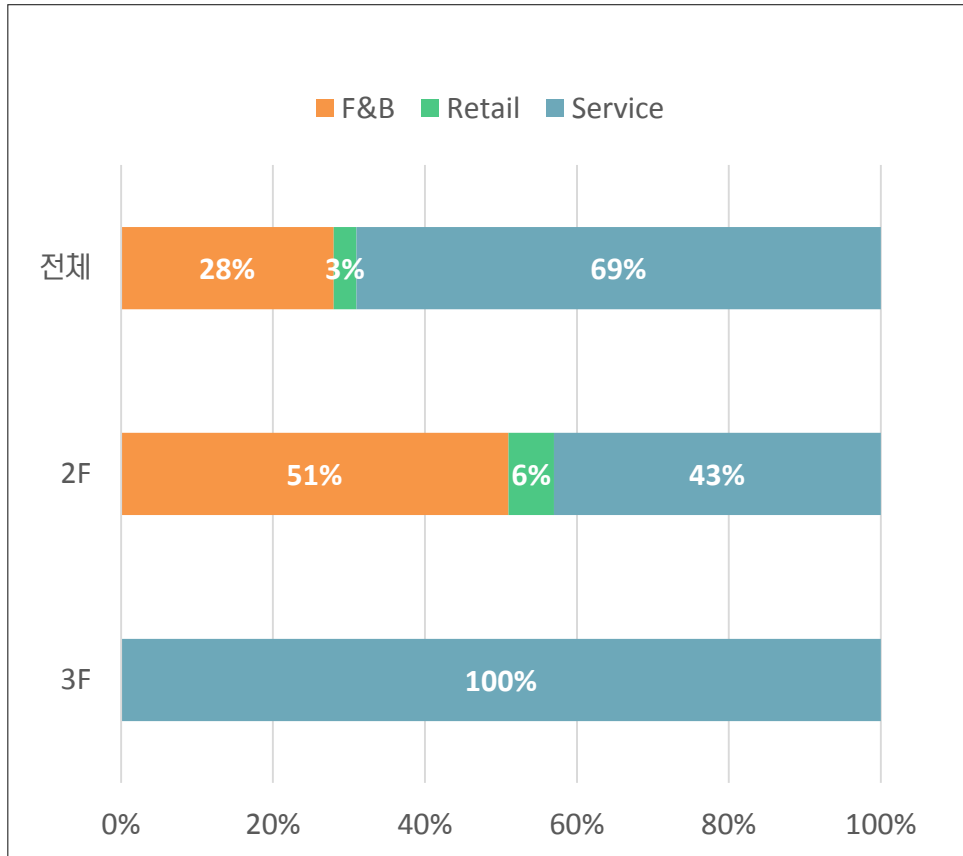
- 인근 초·중학교 학생

General:

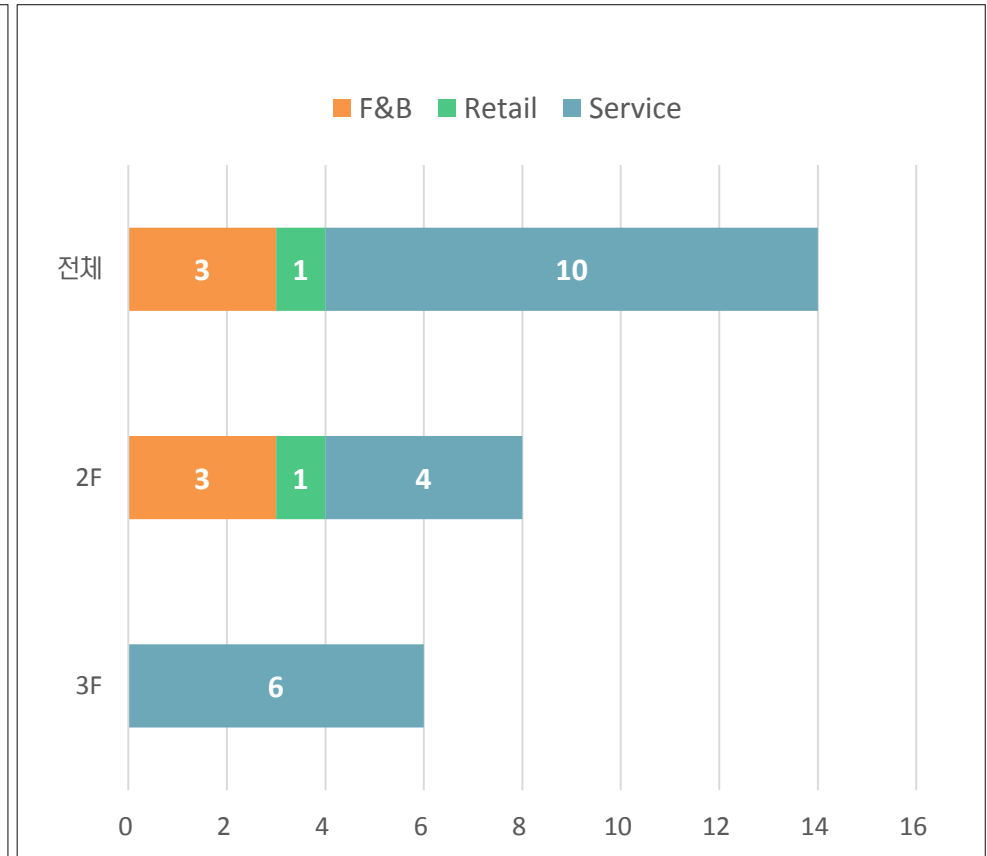
- 보습 전문학원
- 활동에 집중된 예체능 학원



[Trade-mix (면적 기준)]



[Trade-mix (브랜드수 기준)]



Ⅲ. 사업성 검토

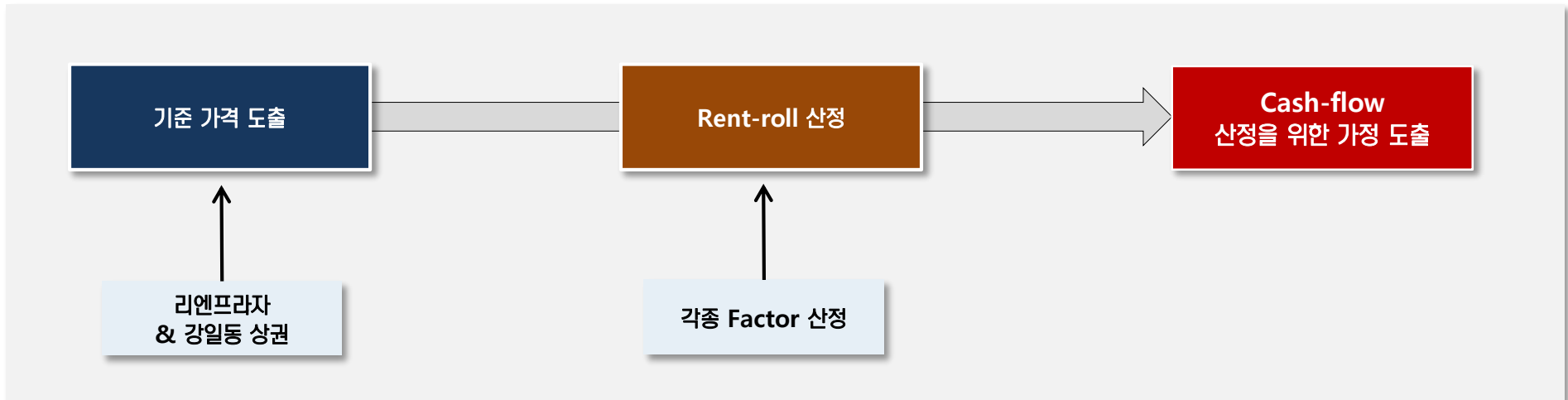


01 주요 전제사항 및 검토 Process

전제사항

- 사업지 기준 임대가는 비교사례법을 활용하여 판단
- 비교사례 지역은 사업지가 입지한 강일2지구내 프라자상가(리엔프라자)와 가장 인접한 강일동 주민센터가 입지한 강일동 상권으로 선정
- 리엔프라자 단일 건물만으로는 기준가격 참고에 한계가 있기 때문에, 강일동 상권 가격 일부 반영
- 통상 1층 부분 기준 임대료 산정 후 '층factor' 적용하여 2층 기준 임대료를 산정하나, 사업지는 1층이 부재하기 때문에 2층 비교 사례를 직접 적용
- 임대료 판단 기준은 전용면적당 월임대료(평당 임대료)를 활용하며 보증금 임대수익은 별도 고려
- 임대료는 vat 제외

검토 Process



02 기준 가격 도출

사업지 2층 평균 평당 임대료 도출(전면 매장 가정)

- 리엔프라자 2층 평균 평당임대료	93.1(천원/평/월)
- 강일동 프라자상가 2층 평균 평당임대료	73.2(천원/평/월)
- 사업지 2층 상가 평균 평당임대료	87.1(천원/평/월)
(가중치 리엔프라자 70%, 강일동 30% 적용)	

사업지 2층 기준 평당 임대료 도출(이면 매장 기준)

- 사업지 2층 기준 평당 임대료	71.5(천원/평/월)
- 사업지 2층 급지별 임대료	A급지 78.7(천원/평/월)
	B급지 71.5(천원/평/월)
	C급지 64.4(천원/평/월)
(B급지 대비 10% 증가&감소)	

사업지 3층 기준 평당 임대료 도출

- 2층 대비 3층 임대료 비율	서울	80.0%
- 국토해양부 매장용빌딩 통계(2017.1분기)	천호	79.4% ← 사업지 적용
- 사업지 3층 급지별 임대료	A급지	62.4(천원/평/월)
	B급지	56.8(천원/평/월)
	C급지	51.1(천원/평/월)

이면 상가 Factor 산정

- 사업지 인근 근생상가 1F	69.3%
- 강일동 상권 프라자상가 2F	94.8%
avg.	82.1%
(가중치 리엔프라자 70%, 강일동 30% 적용)	

보증금 비율

- 리엔프라자 보증금비율은 월세 25개월치
- 사업지 인근 근생상가는 월세 6~25개월치로 다양, 평균 약 15개월치
- 통상적으로 보증금 비율이 12~15개월치인 점을 고려하여 사업지는 15개월치 적용

[지상 2층 호실 구분]

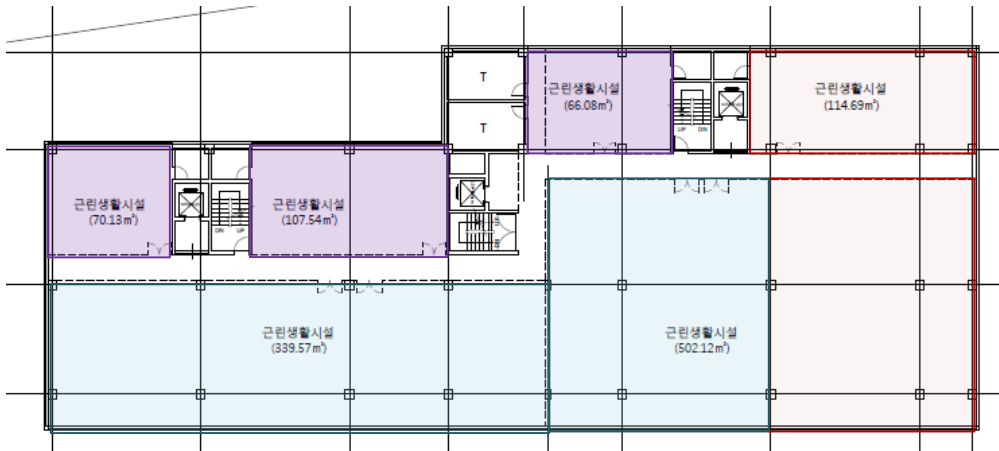
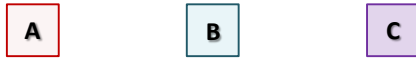


[지상 3층 호실 구분]



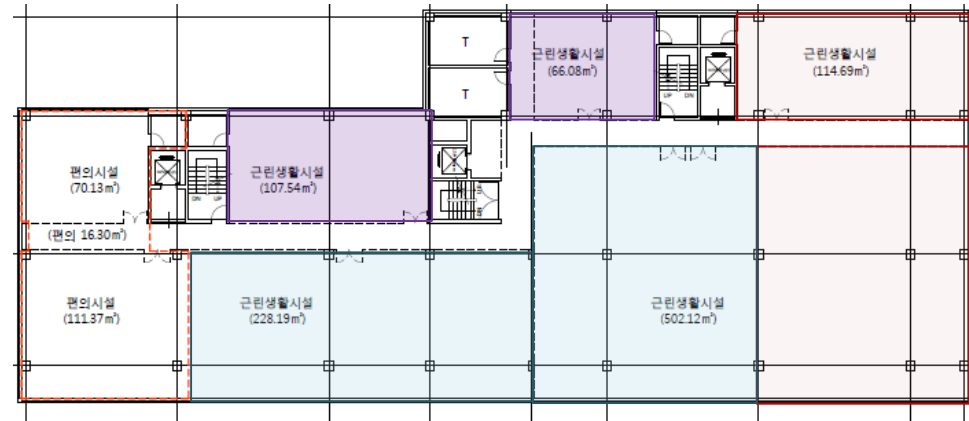
호실	전용면적		급지	임대료(천원)		
	sqm	평		평당임대료	월임대료	보증금
201	66.1	20.0	C	64.4	1,290	19,350
202	114.7	34.7	A	78.7	2,730	40,950
203	231.8	70.1	A	78.7	5,520	82,800
204	270.3	81.8	B	71.5	5,850	87,750
205	149.9	45.3	B	71.5	3,240	48,600
206	94.9	28.7	B	71.5	2,050	30,750
207	94.9	28.7	B	71.5	2,050	30,750
208	70.1	21.2	C	64.4	1,370	20,550
209	107.5	32.5	C	64.4	2,090	31,350
301	66.1	20.0	C	51.1	1,020	15,300
302	114.7	34.7	A	62.4	2,170	32,550
303	231.8	70.1	A	62.4	4,380	65,700
304	270.3	81.8	B	56.8	4,640	69,600
305	228.2	69.0	B	56.8	3,920	58,800
306	107.5	32.5	C	51.1	1,660	24,900
total	2,218.8	671.2		65.5	43,980	659,700

[지상 2층 금지 구분]



금지	면적비율
A	29%
B	51%
C	20%
합계	100%

[지상 3층 금지 구분]



금지	면적비율
A	34%
B	49%
C	17%
합계	100%

주요 산정 가정

- 검토 기간 : 30년
- 연평균 임대료 인상률 : 2.54%
- 연차별 공실률 : 1년차 35% / 2년차 20% / 3년차 이후 5%
- 보증금 이자 수익 : 1.50% (2017년 1분기 CD금리 참조)

05 Cash-flow 산정 가정 - 인상을 검토

- 사업지의 임대료 인상을 추정은 비교상권의 임대료 변화를 기반으로 추정
- 국토교통부의 임대동향조사 자료 중 중대형 상가의 임대료 변화를 활용
- 장기적인 상승률 추정을 위한 자료로 최근 10년간 상승률 활용(2013년 전후로 지표 산정기준이 변경되어 2013년의 상승률값은 제외)

상권 별 임대료_(단위: 천원/㎡)

	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
서울	51.0	53.6	54.8	55.7	60.0	61.9	65.9	59.6	60.4	60.7	58.0
천호	51.7	54.1	59.4	66.6	59.0	59.7	63.8	38.0	38.6	38.6	38.6

전년대비 상승률_(단위: %)

	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
서울	105%	102%	102%	108%	103%	106%		101%	100%	96%
천호	105%	110%	112%	89%	101%	107%		102%	100%	100%

평균 임대료 상승률_(단위: %)

	평균 상승률
서울	2.58%
천호	2.54%

→ 사업지와 인접한 천호지역 임대료 상승률 적용

*최근 10년간 물가상승률

서울	2.43%
천호	-

물가상승률_(단위: %)

시도별	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
전국	103%	105%	103%	103%	104%	102%	101%	101%	101%	101%
서울특별시	103%	104%	103%	103%	104%	103%	101%	102%	101%	101%

05 Cash-flow 산정 가정 - 공실률 검토

- 국토교통부의 임대동향조사 자료 중 중대형 상가의 공실률 변화를 활용
- 일반적인 공실률 추정을 위해 최근 10년간 공실률 자료 활용
- 사업지 초기 공실률의 경우 인접 상가의 공실률 참조

상권 별 공실률_(단위: %)

	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
서울	7.6%	6.5%	7.1%	5.3%	5.2%	6.4%	6.8%	6.9%	7.5%	7.7%
천호	0.4%	0.1%	0.6%	3.4%	4.6%	2.2%	6.1%	3.4%	3.8%	4.0%

평균 공실률

	최근 10년 평균
서울	6.7%
천호	2.9%

- 사업지와 인접한 천호상권 공실률은 자연공실률은 5%보다 낮은 수준

리엔프라자 공실률(17.04 - 입주이후 만 1년 시점)

1F	49.0%
2F	24.4%
3F	25.0%
2~3F 평균	24.7%

사업지 공실률 가정

- 1년차 시점 공실률 35% → 수요가 한정된 상권 내 신규 공급인 점을 고려하여 리엔프라자 대비 높은 수준 적용
- 안정화시점 공실률 5% → 자연공실률 적용
- 안정화 기간 만 2년 → 한정된 상권으로 수요가 명확하며, 사업지 준공시점과 5호선 전철역 준공시점이 유사할 것으로 예상되어 리엔프라자 대비 빠른 시일 내 안정화 가정
- 사업지 연차별 공실률 가정

1년차	35%
2년차	20%
3년차 이후	5%

감사합니다.

INSÍTE