

SAVOY CITY

사보이시티 잠실 오피스텔 상가 입점 제안서

사보이부동산공인중개사무소
대표/공인중개사 김지미
02-420-4520

CONTENTS

01 현시점 브랜드 확장이 필요한 이유

02 사보이시티 잠실의 잠재력

03 상가 타입 소개

성공적인 투자의 기본 요건

適地適期

[적지적기]

- 명사/ 1. 알맞은 장소와 알맞은 시기.
2. 농작물의 수요와 특성, 지대의 자연 조건을 고려하여 **최고의 생산량을** 올릴 수 있는 알맞은 땅과 농사에 알맞은 시기.

[출처: 표준국어대사전]

01 현시점 브랜드 확장이 필요한 이유

■ 코로나 사태 이후 역대 최저수준까지 낮아진 상가 임대료 / 저점 투자의 증가

한국경제 프린트 답기

코로나 영향, 상가 경기 '급랭'...명동 중대형 임대료 12.7% '뚝'

입력 2021-04-28 17:28 수정 2021-04-29 02:50

코로나19 사태가 지속되면서 상업용 부동산 경기가 갈수록 악화되고 있다. 빈 가게가 늘면서 지난 1분기 서울 명동의 중대형 상가(3층 이상) 임대료는 10% 넘게 떨어졌다.

한국부동산원이 28일 발표한 '상업용 부동산 임대 동향'에 따르면 올 1분기 서울 중대형 상가 공실률은 8.9%를 기록했다. 작년 4분기(8.8%)보다 0.1%포인트 오른 수치다. 전국 기준으로는 같은 기간 12.7%에서 13.0% 상승했다.

명동, 종로, 홍대, 합정 등 외국인 관광객이 많았던 상권일수록 공실률 증가세가 두드러졌다. 1분기 서울 대표 상권인 명동의 중대형 상가 공실률은 38.4%로, 직전 분기(22.3%)의 두 배에 육박했다. 가게 열 곳 중 네 곳 가까이 비어 있다는 얘기다. 홍대, 합정의 중대형 상가 공실률은 13.1%로 역대 최고치를 기록했다. 부동산원 관계자는 "코로나19 사태 장기화로 재택근무까지 확산하면서 서 페업 또는 휴업하는 가게가 속출했다"고 말했다.

서울의 소규모 상가(2층 이하) 공실률은 지난해 4분기 7.5%에서 올 1분기 6.5%로 낮아졌다. 다만 클럽 등 유흥시설이 밀집해 있는 홍대, 합정은 코로나19 사태에 따른 집합 금지 및 영업시간 제한 조치로 문을 닫는 가게가 늘면서 공실률(19.2%~22.6%)도 3%포인트 넘게 증가했다.

상가 임대료 변화를 보여주는 임대가격지수는 오피스, 중대형, 소규모 상가 등 모든 상가 유형에서 하락했다. 임대료가 그만큼 낮아졌다는 뜻이다. 중대형 상가의 경우 서울이 0.4% 떨어져 전국에서 가장 높은 하락률을 나타냈다. 특히 외국인 관광객이 급감한 명동 임대가격지수가 12.7% 급락했다. 명동은 여행, 관광업계 인력 감축 등으로 오피스 임대가격지수 역시 3.86% 떨어졌다.

반면 오피스 상가 투자수익률(임대수익에 자산가치를 더한 것)은 전분기보다 상승했다. 전국 기준으로 오피스 수익률이 0.40%포인트 오른 2.04%를 기록했다. 중대형 상가와 소규모 상가는 각각 1.69%, 1.48%였다.

하현형 기자

KBS NEWS

코로나19 장기화...상가 임대료 급락

입력 2021-01-29 08:19:50 수정 2021-01-29 13:45:48 뉴스광장대

코로나 장기화와 거리두기 여파로 대구경북 상가 임대료가 크게 하락했습니다.

한국부동산원의 지난해 4분기 상업용부동산 임대 동향을 보면 대구는 오피스가 전 분기보다 0.12%, 중대형상가는 0.11% 떨어졌습니다.

경북도 같은 기간 오피스 0.26%, 중대형상가가 0.43% 하락했습니다.

대구와 경북의 상가 공실률도 20% 수준입니다.

이재민 기자 truepen@kbs.co.kr
이재민 기자의 기사 모음

저작권자명:이재민 URL: http://www.kbs.co.kr/ 무단 전재 및 재배포 금지

상생의 시장경제를 지키는 **브리짓경제**

(비바100) 코로나19로 인한 일부 지역 임대료 하락... 저점 창업이 뜬다

'비용 하락' 기회로 삼은 창업 증가

김승권 기자 최종 기사입력 2021-01-13 07:10

(사진출처=게티이미지)

최근 저점 창업 사례가 증가하고 있다. 코로나19의 기승으로 권리금과 임대료가 최저 수준으로 떨어지자 지금이 창업 적기라 판단하고 창업하는 경우가 늘고 있는 것이다. 이들은 지금이 상권과 임지가 좋고 권리금이 없는 점포를 잡을 수 있는 절호의 기회라 생각하고, 상대적으로 임대료가 내려간 창업시장에 진입할 적기라고 보고 있다.

◇ 권리금 없고 임대료 저렴한 점포 창업

인천시 송도 지하철 센트럴파크공원역 인근 상가 115m(약 35평) 규모의 점포에서 수제 베이커리카페 '마크빈'을 운영하고 있는 이성민 사장(47)은 4개월 전에 창업했다. 코로나 시기에 창업하기는 리스크가 높다고 주변에서 말했지만 그는 지금이 주식시장의 바닥처럼 진입할 적기라 판단하고 과감하게 투자했다.

그는 외식업에 관심이 많아 3년 전에 서울 강서구 마곡동에서 처음 카페를 창업해 지금까지 운영하고 있다. 자신감이 붙어 점포를 여러 개 열 계획을 가지고 있다. 이 사장은 "다점포 창업을 계획하고 있었는데 지금이 창업 비용이 낮아 진입할 적기라 판단했다"고 말했다.


그는 현재 영종도에 660m(약 200평) 규모의 점포에 마크빈을 오픈하기 위해 공사 중이고, 센트럴파크공원역 점포도 열 가게를 터서 두 배로 확장을 할 계획이다. 새해에는 청평, 파주 등에도 마크빈을 오픈할 생각을 가지고 있다. 마크빈은 크로플이 맛있는 수제 베이커피 카페로 최근 창업자들의 주목을 받고 있다.

만리동에서 셀러드 배달전문점을 운영하는 노현학 사장(사진=그린스미스)

코로나 장기화로 상가 공실률 상승 및 수요 감소로 인해 임대료 하락효과
우수상권에 대한 저점 투자 및 저점 창업의 성공 가능성 증대

01 현시점 브랜드 확장이 필요한 이유

■ 하반기 경제 회복 전망 / 임대료 동반 증가 예상



NEWSIS
자본연, 하반기 코스피 상단 3400선...경기회복 전망
기사입력 2021-05-25 10:49

자본연, 하반기 증시 3100~3400 제시
미국 S&P 지수 4100~4400선 예상해
자본연 "하반기 경제 회복세 지속할 것"

[서울=뉴시스] 김재이 기자 = 자본시장연구원이 올해 하반기 코스피가 경기 회복세 지속과 함께 주식시장도 상승세를 유지할 것으로 보인다고 코스피가 3400선까지 오를 수 있다고 전망했다. 자본연이 제시한 코스피 최상단은 최근 지수와 250포인트가량 차이 나는 수준이다.

자본시장연구원(자본연)은 25일 오전 서울 여의도 금융센터에서 열린 '2021년 하반기 경제 및 자본시장 전망' 이슈 브리핑에서 "올해 국내증시는 회복 및 확장 국면을 이어가며 기업 이익의 증가가 예상되는 가운데 국내 주식시장은 상승세를 유지할 것으로 전망된다"며 "연말 코스피 예상 지수는 3100~3400선을 제시한다"고 밝혔다.

자본연은 "수출 증가와 함께 기업실적이 크게 개선되고 있으며 미 연준의 완만한 통화정책 정상화 계획을 고려하면 지수의 추가상승이 가능할 것으로 예상한다"고 전망했다.

다만 "올해 경제성장이 코스피 지수에 상당 부분 선반영된 것으로 추정되며 미 연준의 통화정책 정상화 등 잠재적인 주가 조정 가능성이 존재하는 만큼 지수의 추가 상승 폭은 크지 않을 것"이라고 진단했다.

또한 미국의 인플레이션 위험이 증가하면서 미국 연준의 긴축이 예상보다 가속화된다면 국내 주식시장의 조정 가능성

수도권 식당·카페, 내달부터 자정까지 연다

정부, 거리두기세 지침 발표
수도권 1인당 5명, 2인당 8명, 3인당 15명까지
스포츠 경기장·종교행사 등 수용인원 20%까지 허용키로
의료계 "재확산 '불식' 될 수도"

방역당국이 사회적 거리두기 2단계 적용 적용 시점을 다음달 5일에서 17일로 앞당긴 것은 코로나19 유행 상황이 안정적으로 안정되고 있다는 판단에서다. 2단계와 3단계 적용 기준은 정부의 방역 지침을 따라 조정될 예정이고, 최근 전 국민의 약 3%가 백신 1차 접종을 한 만큼 집단감염에 한 발짝 다가선 것도 배경이다. 사회적 거리두기 2단계에 해당하는 수도권은 1년 넘게 일어난 '밀집'으로의 복귀가 가능해질 것이라는 분석이 나온다.

유흥시설도 다음달부터 운영 재개
중앙재난안전대책본부(중대본)는 25일 다음달부터 적용될 새로운 사회적 거리두기 2단계 방안을 발표했다. 새 거리두기 단계는 기존 5단계에서 4단계로 한 단계 끌어올렸다. 각 단계를 가리는 기준은 '연구 10만 명'과 '주간 평균 환자 수'다. 1단계는 0.7명 미만, 2단계 0.7명 이상, 3단계 1.5명 이상, 4단계는 3명 이상이다. 연평균 같은 유행 상황이면 수도권에서는 거리두기 2단계, 비수도권 지역에서는 1단계가 적용된다.

이렇게 되면 수도권에서는 현재 10시 30분까지 제한하는 식당·카페·노래연습장의 영업시간이 밤 12시까지로 늘어선다. 영업규제 조치로 수개월째 문을 닫은 수도권 유흥시설과 휴업업도 다시 문을 열고 밤 12시까지 영업할 수 있다. 2단계가 적용되는 수도권에서는 유흥시설의 경우 1m 거리를 두고 연중 6시간 한 명만

한데 운영하지만 최대가속 2명 역시 1.5명까지는 영업 재개가 가능하다. 다만 2단계에서는 유흥 시설은 5명 이상 모일 수 없다. 다만 포크볼링은 5명 이상 모일 수 없다.

백신 맞은 9인 이상 모임도 가능
다음달부터는 예방접종 완료로 코로나19 백신 접종자에 대한 인원은 2가 확대돼 밀집 인원 상한선이 다 가파르게 늘어났다. 접종을 2회까지 완료했다면 사회적 거리두기 2단계 기준에서 제외된다. 예컨대 다음달 17일 이후엔 미접종자 5명과 백신 접종 완료자 2명 등 총 7명이 수도권에서 모이는 것이 가능하다. 1차 접종자 역시

한데 운영하지만 최대가속 2명 역시 1.5명까지는 영업 재개가 가능하다. 다만 2단계에서는 유흥 시설은 5명 이상 모일 수 없다. 다만 포크볼링은 5명 이상 모일 수 없다.

백신 맞은 9인 이상 모임도 가능
다음달부터는 예방접종 완료로 코로나19 백신 접종자에 대한 인원은 2가 확대돼 밀집 인원 상한선이 다 가파르게 늘어났다. 접종을 2회까지 완료했다면 사회적 거리두기 2단계 기준에서 제외된다. 예컨대 다음달 17일 이후엔 미접종자 5명과 백신 접종 완료자 2명 등 총 7명이 수도권에서 모이는 것이 가능하다. 1차 접종자 역시

適期

[적기]

뷔페 돌잔치 16명·콘서트 5천명까지...접종 완료자 인원제한 예의

세 거리두기 Q&A
수도권 '경우에 따라' 복원되고 2주간 밀집도제한 기준 적용
1차 접종자는 1년째만 대상에
주요 모임은 9인 이하로 제한
스포츠 경기장·종교행사 등 수용인원 20%까지 허용키로
의료계 "재확산 '불식' 될 수도"

사회적 거리두기 단계별 조치	1단계	2단계	3단계	4단계
밀집도 제한	연구 10만 명 이하	연구 10만 명 이상	연구 10만 명 이상	연구 10만 명 이상
주요 모임 인원 제한	9인 이하	9인 이하	9인 이하	9인 이하
스포츠 경기장·종교행사 등 수용인원	20% 이하	20% 이하	20% 이하	20% 이하
유흥시설 영업 시간	밤 12시까지	밤 12시까지	밤 12시까지	밤 12시까지
유흥시설 영업 인원	5명 이하	5명 이하	5명 이하	5명 이하
유흥시설 영업 인원	5명 이하	5명 이하	5명 이하	5명 이하
유흥시설 영업 인원	5명 이하	5명 이하	5명 이하	5명 이하

의료계 "재확산 '불식' 될 수도"
의료계 "재확산 '불식' 될 수도"
의료계 "재확산 '불식' 될 수도"

백신 접종, 사회적 거리두기 완화 등으로 인해 하반기 경제 회복이 긍정적으로 전망됨에 따라 하반기에는 하락했던 임대료가 다시 회복할 가능성 농후

02 사보이시티 잠실의 잠재력_우수 상권 선점 가능

- 포화상태인 방이동 주변 상권에 비해 투자의 블루오션인 방이1동에 위치



방이동 먹자골목, 방이1동 상권
기형성된 高권리금로 인해 상권 진입장벽이 높음



사보이시티 잠실 상가 점포
신흥 상권, 無권리금으로 상대적으로 낮은 진입장벽

02 사보이시티 잠실의 잠재력_뛰어난 입지

- 자체 473세대를 비롯, 약 6,000세대 이상 밀집한 오피스텔 특구의 중심 상권에 위치



주변 빌라, 사무실 수요까지 더한다면 하루 평균 4,000여명의 고정인구가 활동하는 상권
상업지구·업무지구·주거지구가 밀접해있어 주중/주말 상권의 구분이 없는 입지

02 사보이시티 잠실의 잠재력_뛰어난 입지

■ 바로 앞 소공원으로 인한 개방적인 입지



주변 오피스텔 상가 점포 입지

도로를 사이에 두고 오피스텔이 밀집되어 있어 폐쇄적인 느낌

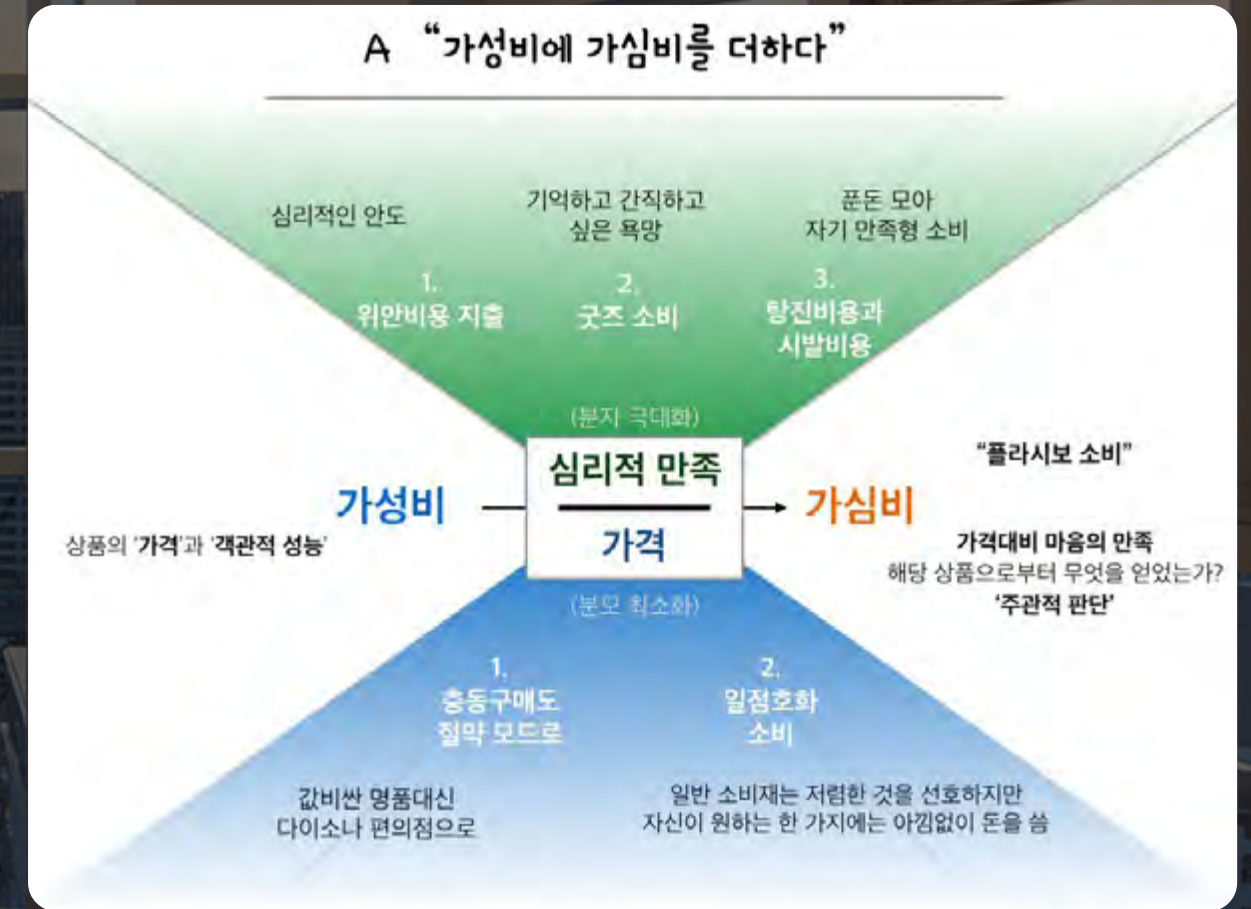
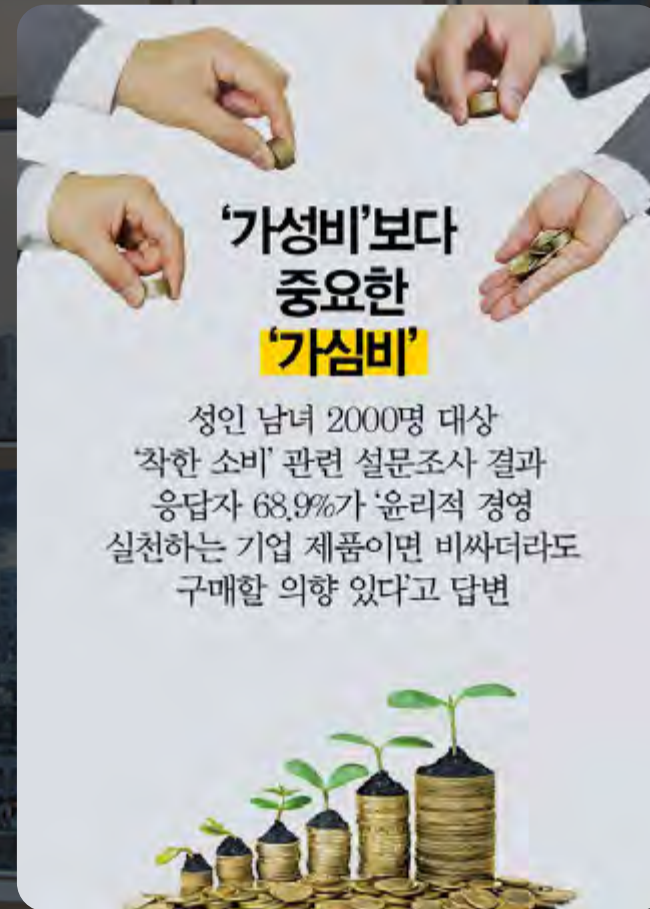


사보이시티 잠실 상가 점포(109호 정면)

앞이 트여있어 개방감과 동시에 노출 가능성 증대

02 사보이시티 잠실의 잠재력_수요 타겟팅

- 사회초년생, 직장인, 신혼부부 등 2030세대 특화 타겟팅 가능

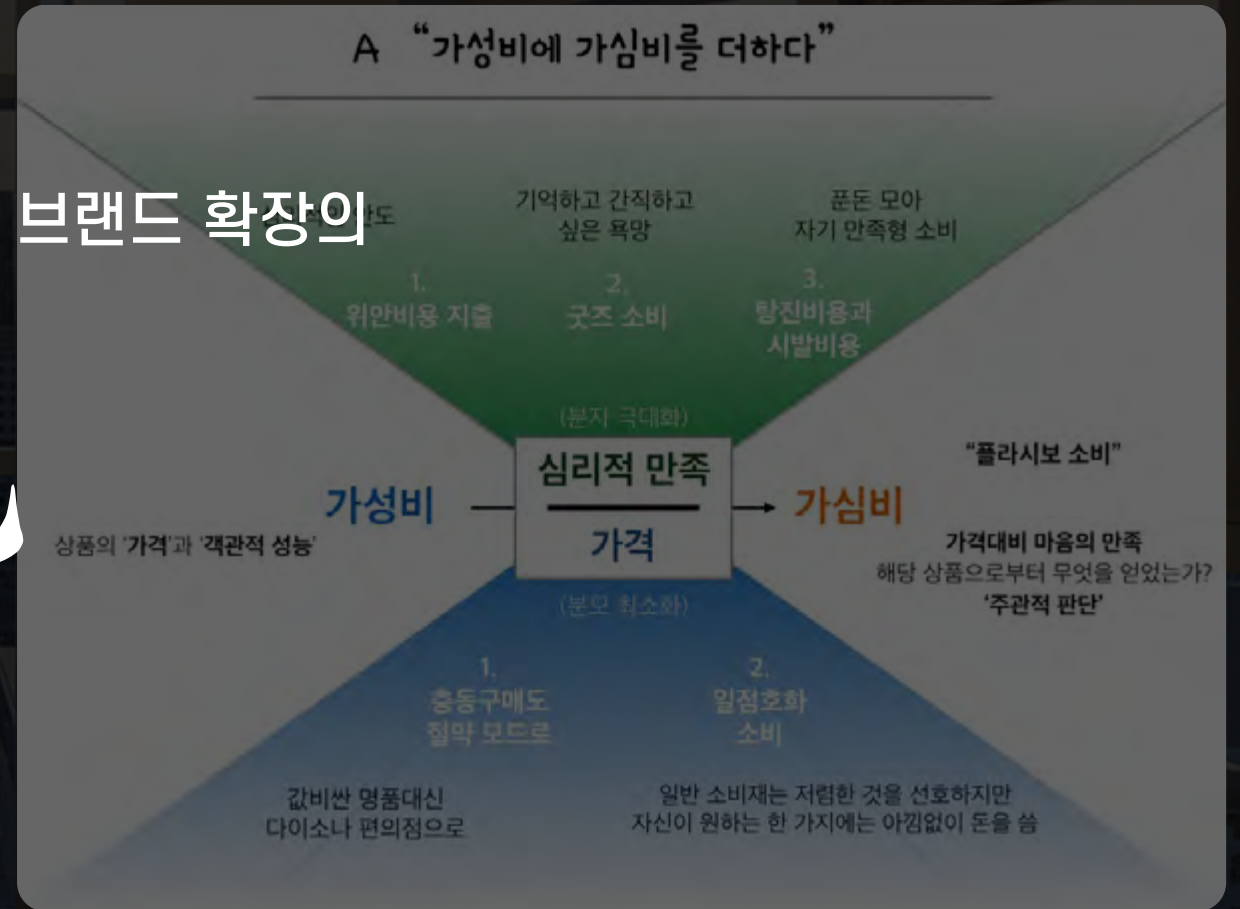
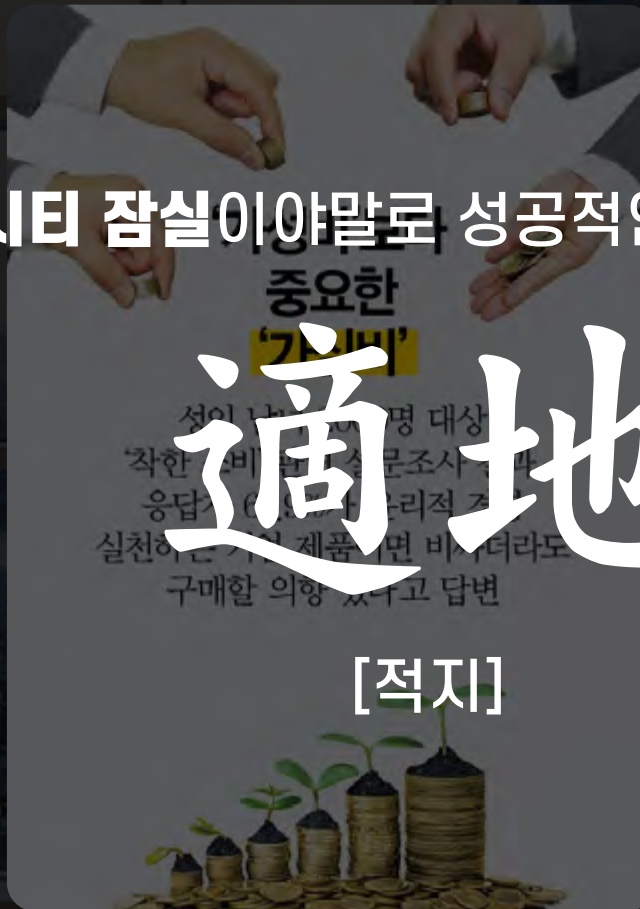


가성비(경제적 만족)를 넘어 가심비(심리적 만족)를 중시하는 2030 MZ세대 밀집지역이라는 특색을 살려

가성비 브랜드를 넘어 2030세대를 타겟으로 한 다양한 브랜드 입점 가능

02 사보이시티 잠실의 잠재력_수요 타겟팅

- 사회초년생, 직장인, 신혼부부 등 2030세대 특화 타겟팅 가능



사보이시티 잠실이야말로 성공적인 브랜드 확장의

適地

[적지]

가성비(경제적 만족)를 넘어 가심비(심리적 만족)를 중시하는 2030 MZ세대 밀집지역이라는 특색을 살려

가성비 브랜드를 넘어 2030세대를 타겟으로 한 다양한 브랜드 입점 가능

適地+適期

[적지적기]

성공적인 투자를 위한 **최적의 시기**,
성공적인 창업을 위한 **최적의 장소**

귀사가 성공을 향해 나아가는 길에, 사보이시티 잠실이 있습니다.

03 상가 타입 소개

- 1층 상가 배치도 및 면적 (인접 호실 병합 가능, 별도 문의 요망)



2030세대가 다수인 주거상권, 업무지역과 밀접한 상권이라는 점에서
 분식점, 반찬가게, 테이크아웃 전문점 등 1인가구 중점의 요식업을 포함하여 카페, 드러그스토어, 네일샵 등 업종 입점 추천

03 상가 타입 소개

- 2층 상가 배치도 및 면적 (인접 호실 병합 가능, 별도 문의 요망)



2층 상가의 경우 1층과 다르게 테라스 공간이 별도로 존재한다는 점에서 테라스 공간을 적극 활용할 수 있는 요식업, 카페, 베이커리, HOF, 스몰비어, 와인바 등 업종 입점 추천

OUTRO

성공의 기회는 누구에게나 열려있지만, 아무나 그 기회를 잡을 수 있는 것은 아닙니다.

과감한 투자와 한발 빠른 대응으로 안정적인 성공이 보장된 기회를 놓치지 마십시오!

상가 입점 및 임대료 상담 문의 :

사보이 부동산 Tel.02-420-4520 | 대표/공인중개사 김지미 Mobile.010-5015-0089

서울특별시 송파구 방이동 46-2 사보이시티 1층 106호