

# 광영 스너그에어시티 임대 상담자료

2022.10.

⋮  
E-mail : [ky\\_d@kwangyoung.kr](mailto:ky_d@kwangyoung.kr)  
H P : 010 - 2327 - 2814

# Contents

## Chapter I

### 오피스텔 임대 설명서

- 가. 건축개요
- 나. 오피스텔분양개요
- 다. 압도적인프리미엄입지!
- 라. 최고의 상품성
- 마. 전용면적안목 vs 중심선치수 비교분석
- 바. 임대시장동향
- 사. 분양가격동향

## Chapter II

### 근린생활시설 임대 설명서

- A. 근생분양개요&MD추천
- B. 최적의 상권 입지
- C. 상권분석
- D. 근린생활시설 특화설계
- E. 근생가격상승사례



오피스텔 : 589실, 투자 선호도 높은 소형평형 약 71% 구성(전용 7평형) / 상업시설 총 91실

## 영종국제도시 內 특별한 랜드마크

### ▶ 조감도



### ▶ 건축개요

대지위치	인천광역시 중구 중산동 1873-21 (영종하늘도시 C7-8-3BL)	
대지면적	2,777.1000㎡ (840.07py)	
면적	건축면적	1,943.0486㎡ (587.77py)
	연면적	44,417.8974㎡ (13,436.41py)
	지하층면적	16,717.0131㎡ (5,056.90py)
건폐율	69.97%(법정 70%)	
용적률	997.48%(법정 1,000%)	
주차대수	오피스텔	602대(법정 589대, 실당 1.0대)
	근린생활시설	52대(법정 50.31대, 100㎡당 1대)
	합계	654대(법정 639.31대)
규모	지하 7층 ~ 지상 22층	

### ▶ 오피스텔 타입별 개요

타입	호실수	호실비율	전용면적		계약면적		전용률 (%)	
			㎡	평	㎡	평		
24A	A(일반)	374	63%	24.2929	7.34	57.9623	17.53	41.91%
	A(복층)	44	7%					
32B	B(일반)	97	16%	32.7403	9.90	77.6503	23.48	42.16%
	B(복층)	11	2%					
37C	C(일반)	56	10%	37.6622	11.39	89.0492	26.93	42.29%
	C(복층)	7	1%					
합계	589실	100%	16,063.1032	4,859.08	38,224.5749	11,562.93	42.02%	

### ▶ 근린생활시설 면적 개요

층	호실	전용면적		계약면적		전용률
		㎡	평	㎡	평	
1층	27	1,169.4390	353.75	1,838.0442	556.00	63.62%
2층	32	1,402.3052	424.19	2,204.0473	666.72	
3층	32	1,368.7013	414.03	2,151.2310	650.74	
합계	91	3,940.4455	1,191.98	6,193.3225	1,873.48	





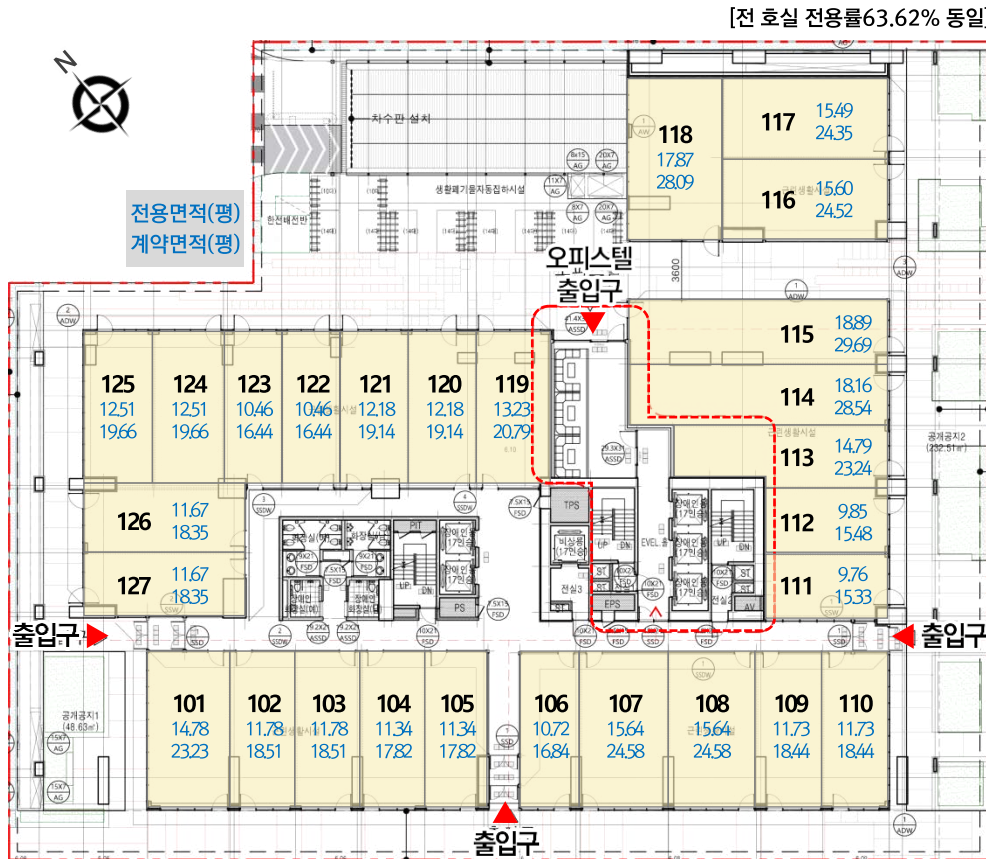
# Chapter II

## 근린생활시설 임대 설명서

# A. 근생 분양개요 & MD추천 \_ 1F

전면부 도소매업점 추천 특히, 대로변 코너입지 강점으로 대형 키테넌트 입점 용이 / 후면부 F&B 업종 추천

**분양가(VAT 제외): 총액기준 = 55,400만원 ~ / 평당가 기준 = 전용\_4,353만원 ~, 계약\_2,769만원 ~**



[참고: 세부면적표는 도면 및 호실별 면적표 참고할 것]

## 추천 업종

### 도소매·기타 판매업



### 프랜차이즈·요식업



### 8차선 대로변



※참고: 실제 입점가능 여부는 입점자 본인이 해당지자체 및 관련법령을 필히 확인하셔야 합니다.

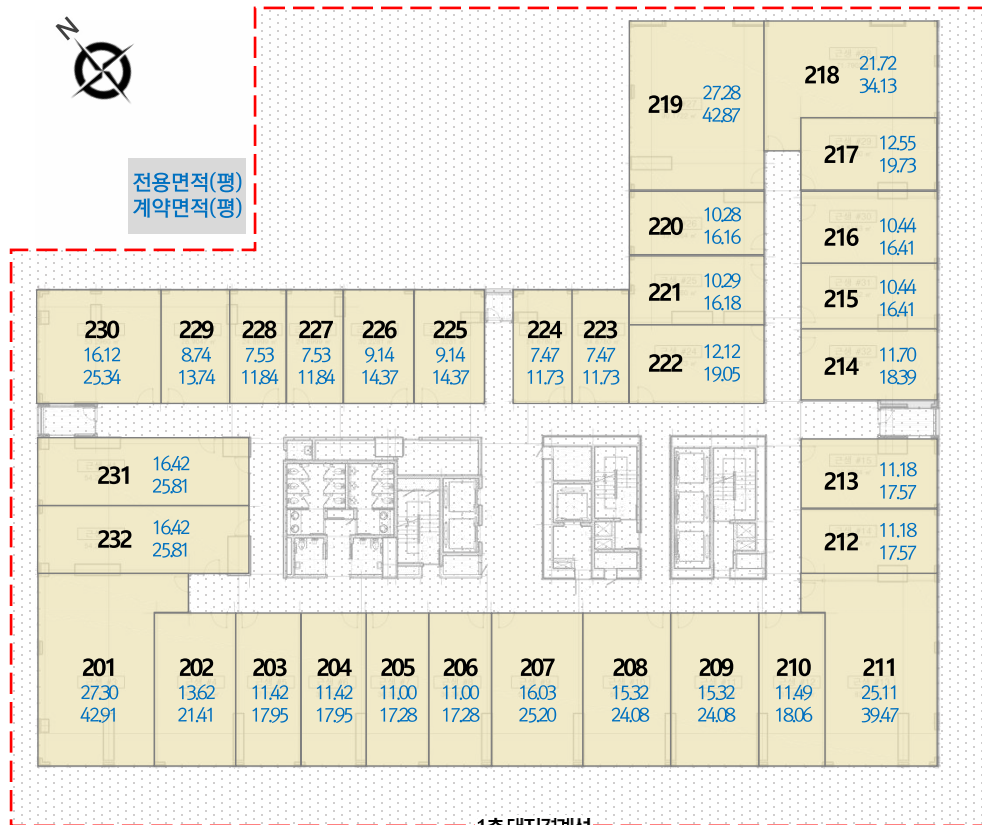


# A. 근생 분양개요 & MD추천 \_ 2F

대로변 가시성 우수 및 1층 대비 낮은 임대료 부담으로, 대형 평형대의 F&B 시설 입점 용이

**분양가(VAT 제외): 총액기준 = 19,300만원 ~ / 평당가 기준 = 전용\_1,782만원 ~, 계약\_1,134만원 ~**

[전 호실 전용률63.62% 동일]



1층 대지경계선

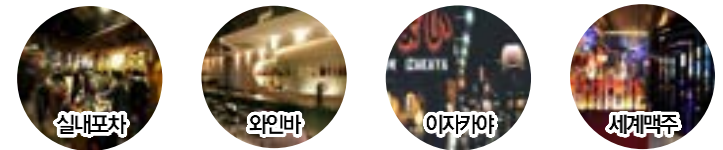
[참고: 세부면적표는 도면 및 호실별 면적표 참고할 것]

## 추천 업종

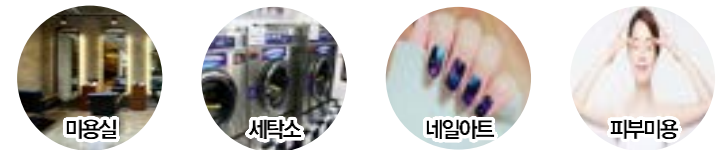
### 요식업



### 주류업



### 기타업종



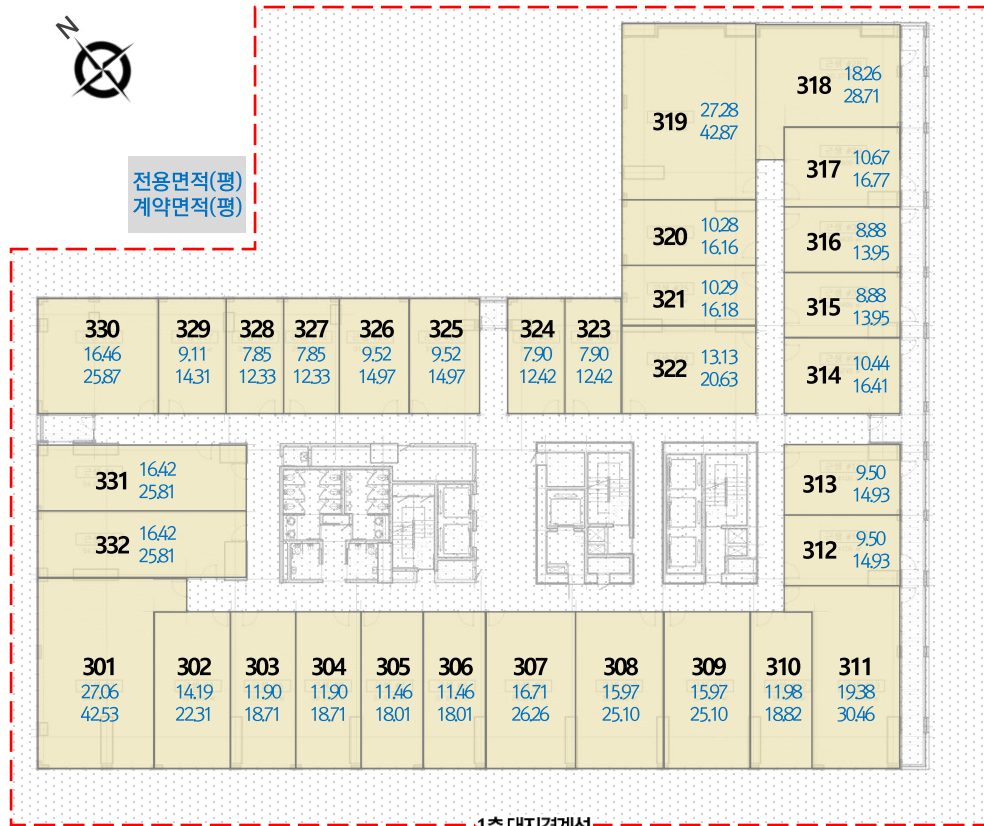
※참고: 실제 입점가능 여부는 입점자 본인이 해당지자체 및 관련법령을 필히 확인하셔야 합니다.

# A. 근생 분양개요 & MD추천 \_ 3F

중심상업지역 밀집되어 있는 상권과 이격으로, 오피스 및 메디컬 업종 및 교육관련 시설 입점 용이

**분양가(VAT 제외): 총액기준 = 15,060만원 ~ / 평당가 기준 = 전용\_1,333만원 ~, 계약\_848만원 ~**

[전 호실 전용률63.62% 동일]



[참고: 세부면적표는 도면 및 호실별 면적표 참고할 것]

1층대지경계선

## 추천 업종

### 오피스



### 메디컬



### 교육관련



※참고: 실제 입점가능 여부는 입점자 본인이 해당지자체 및 관련법령을 필히 확인하여야 합니다.



## B. 최적의 상권 입지 \_ 8차선 코너상권

영종하늘도시 관통하는 영종대로 · 하늘달빛로(8차선) 교차로에 위치  
**가시성&접근성 우수, 상권 내 최고의 입지적 가치 보유**





## B. 최적의 상권 입지 \_ Key Tenant 최적의 입점 조건

가시성 우수하고 접근성 뛰어난 8차선 교차로 위치

### 「스너그 에어시티」 프랜차이즈 · 브랜드 매장 등 Key Tenant 최적의 입점 조건

8차선 대로변  
코너자리!

「교차로 입점 선호하는 Key Tenant 들...」

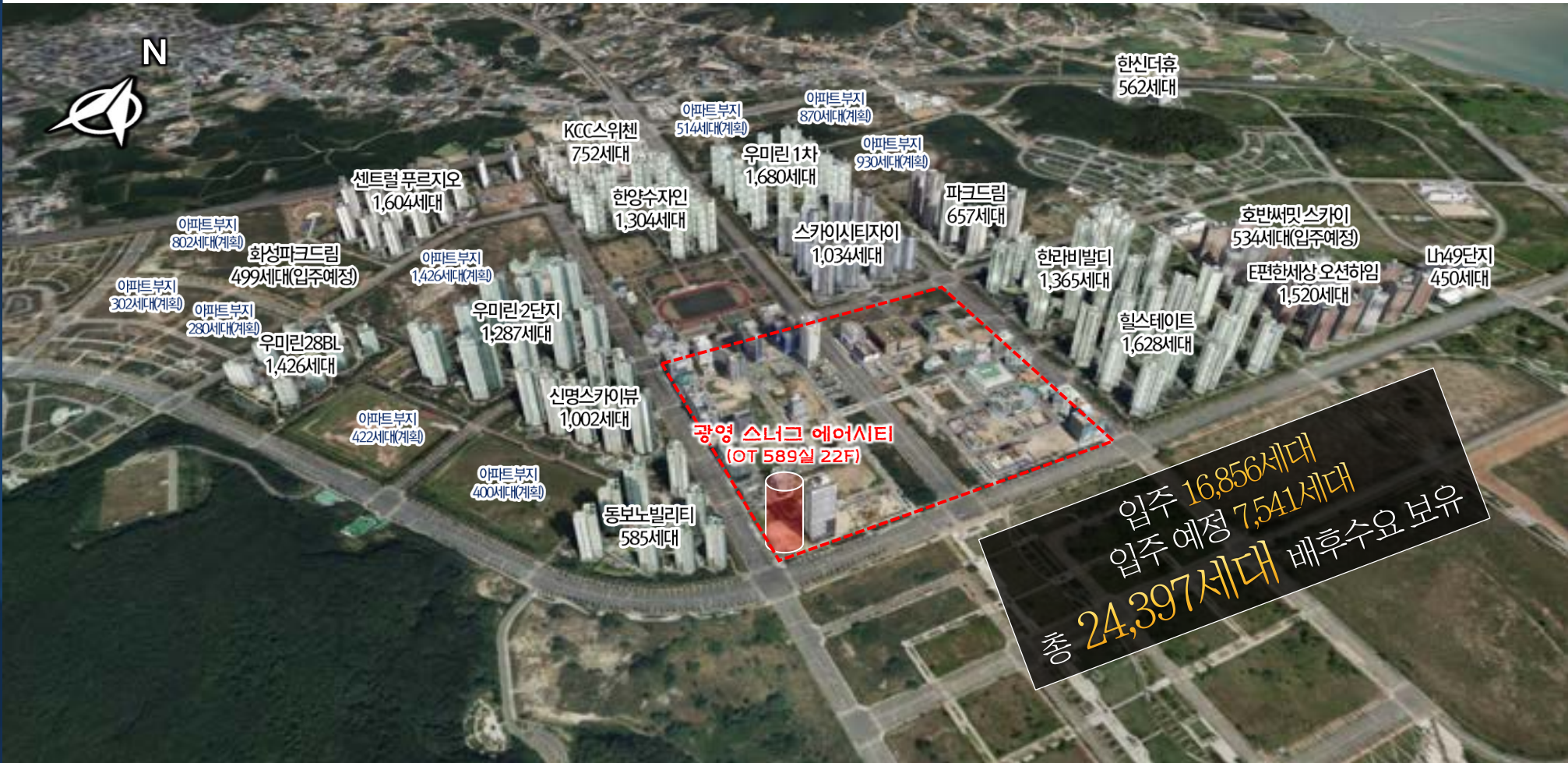




# C. 상권분석\_주변 배후수요

당 사업지 인근 약 1만7,000세대 입주, 약 7,500세대 추가 입주 예정!

**총 2만5,000여 세대의 배후수요 보유! → 안정적인 향아리상권 형성**





# C. 상권분석\_Key Tenant 입점현황

스타벅스, 버거킹, 올리브영, 롯데시네마 등 1군 브랜드 매장 속속히 개업 중  
**지속적으로 성장하는 상권! 유명 프랜차이즈 점포 속속히 오픈중!**

## 1군 브랜드 입점현황

### ▶ 카페&베이커리



범 례	
	대형마트
	카페&베이커리
	패스트 푸드
	은행
	기타



## 1군 브랜드 입점현황

### ▶ 패스트 푸드



### ▶ 은행



### ▶ 기타(시네마&드럭스토어)



[ 참고: 2020.09 시기 조사자료로 향후 시장상황에 따라 위의 정보와 다를 수 있음 ]

# C. 상권분석\_상권 유동인구 분석

당 사업지 인근 약 1만7,000세대 거주! 약 8,000세대 추가 입주 예정 = 총 2만5,000여 세대 인구 확보

## A급 상권으로 평균 유동인구 약 5만5,000명 보유

※ 출처: 네이버/소상공인마당. 기준: 2022.07

■ 요일별 일평균 유동인구 분석

지역	구분	주중/주말		요일별						
		주중	주말	월	화	수	목	금	토	일
구읍벤티어	인구	19,035	30,106	18,759	18,829	17,702	18,764	21,123	32,541	27,672
	비율	<b>38.7</b>	<b>61.3</b>	12.1	12.1	11.4	12.1	13.6	20.9	17.8
중심상권	인구	55,069	55,799	54,454	54,515	53,644	54,832	57,905	58,952	52,648
	비율	<b>49.7</b>	<b>50.3</b>	14.1	14.1	13.9	14.2	15.0	15.2	13.6





# D. 그린생활시설 특화설계 \_ 병원용 E/V 설치

중앙 E/V 설계변경 통한 병원용 엘리베이터 설치 예정

**중앙 E/V 설계 확장 → 병·의원 입점하기 최적의 조건!**

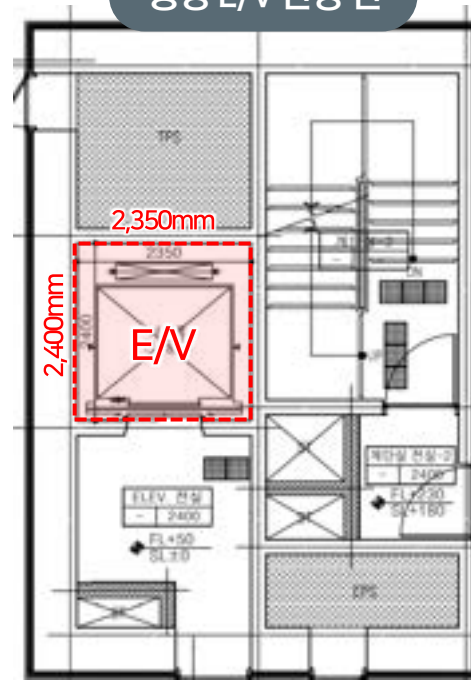
**병·의원 입점하기 수월하게  
중앙 E/V(병원용) 설계 변경 실시**

폭 기존: 2,400mm → **2,850mm** 변경

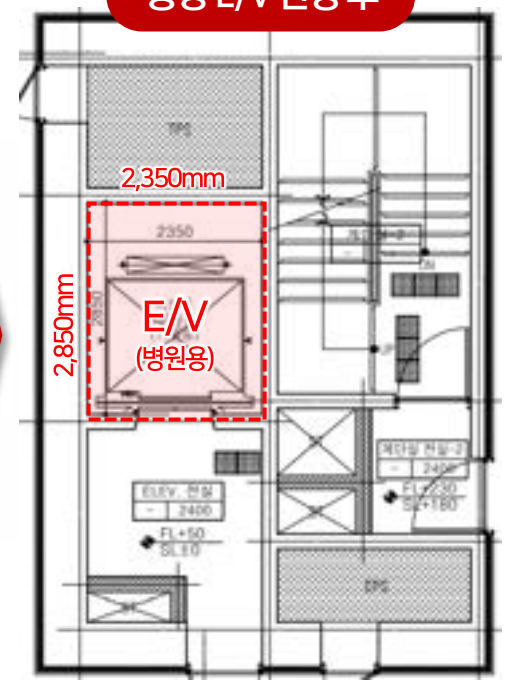
E/V 설계변경 위치



중앙 E/V 변경 전

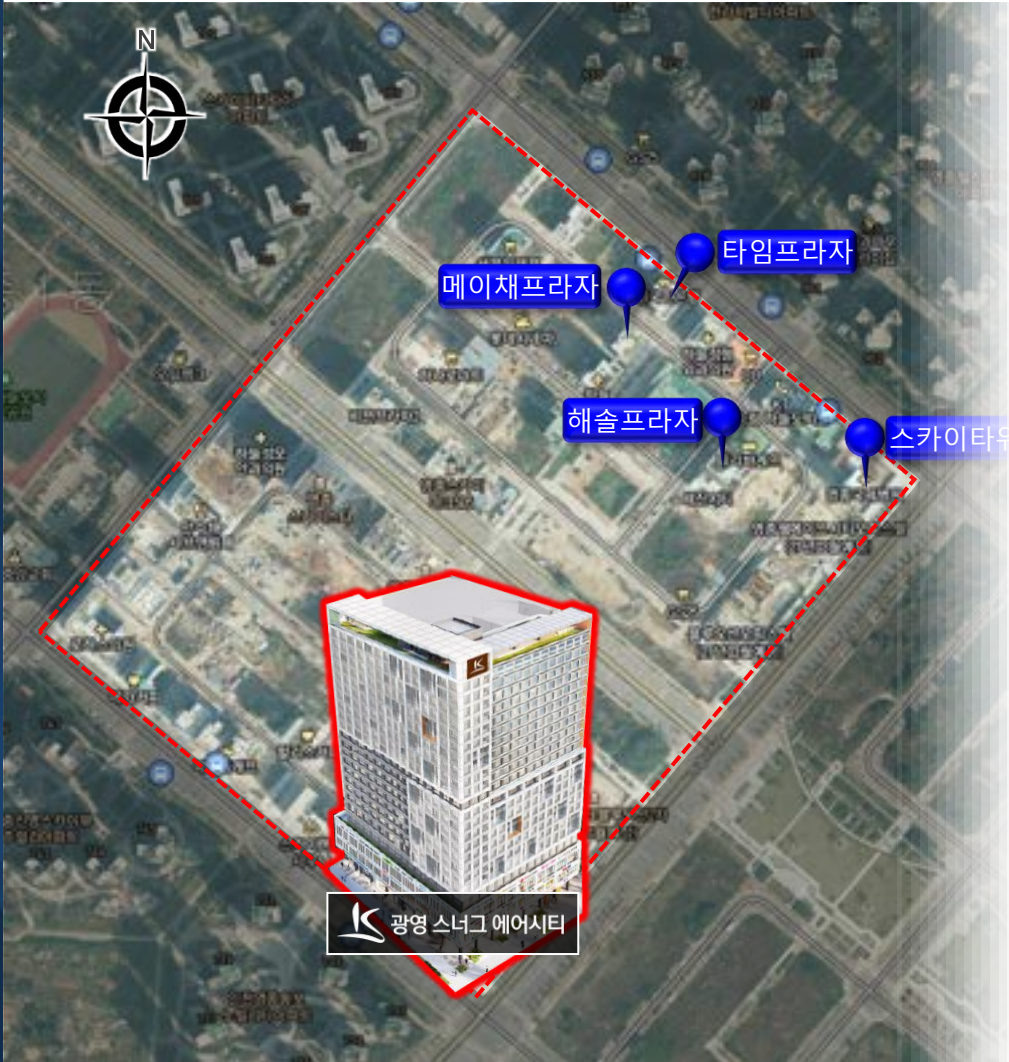


중앙 E/V 변경 후



[참고 : 본내용은 시공과정에서 변동될 수 있습니다.]

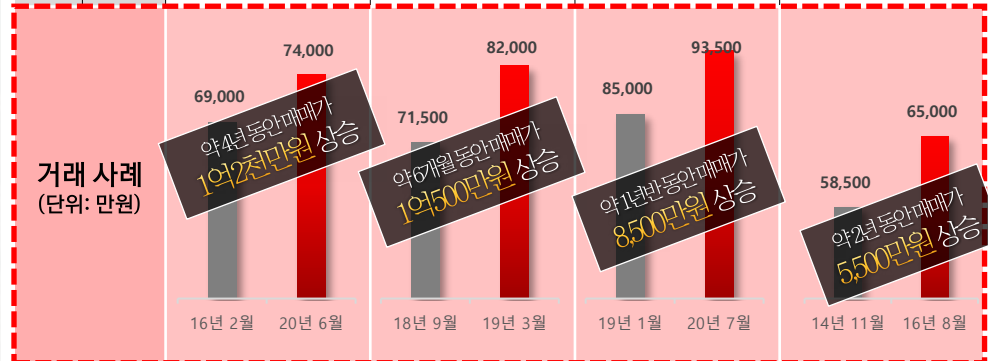
# E. 근생 가격상승사례



## ▶ 상권내 상가 가격상승 사례

[ 출처: 실거래가&disco ]

상가명	해솔프라자	스카이다워	메이채프라자	타임프라자
이미지				
준공시기	16년 준공	18년 준공	18년 준공	14년 준공
해당 물건	층수	1층	1층	1층
	호실	102~3호	111호	103호
	전용(평)	33.34평	22.22평	12.02평



※②번 경우 분양가에서 매매가 상승한 사례임

영종국제도시 중심상권 내 상가 실거래가 표본조사 결과  
**최저 5,500만원 ~ 최고 1억 2천만원 가격 상승!**

[참고1: 대외비 자료 절대 외부유출 금지!]





**THANK YOU**