

## 상권분석 및 지역현황 소개서

경기도 평택시 진위면 갈곶리 721-2번지

2022.10

## 갈곶리 준공업지역 상권분석

경기도 평택시 진위면 갈곶리 721-2번지 사업관련  
진행 예정으로 현장정보는 아래와 같음.

- 다 음 -

### 1. 현장기본정보

- 주소 : 경기도 평택시 진위면 갈곶리 721-2 번지
- 면적 : 524㎡ 158.51평
- 지목 : 대
- 용도 : 준공업지역
- 건폐율 : 70%이하
- 용적률 : 200~400% 이하

### 2. 특이사항

- 2면도로 접함 (8m도로, 30m도로)
- 배후수요
- 북측 : 진위서히스타힐스(1896세대), 힐스테이트 오산더퍼스트(927세대),
- 서측 : 인근 단독, 다세대주택, 공단 등
- 동측 : 지식산업센터, 공단(LG) 등
- 남측 : 복합상가(예정), 다세대주택 다수,
- 접근성 : 현장 대로변 육교 및 버스정류장 위치  
진위면 갈곶동과의 접근성은 다소 떨어짐
- 개발방향 : 프랜차이즈 음식점, 철물점, 마켓,  
- 가전제품매장, 자동차매장, 등 층별 구성
- 설계 : 프랜차이즈 형태 및 면적에 맞게 특화설계 예정

### 3. 운영방식

- 가맹/직영방식으로 매달 임대료 산정하는 방식 예정
- 인테리어 비용 별도

### 4. 개발방안

- 현 부지에 대한 현장검토 및 설계단계 필요
- 입점 예정된 프랜차이즈에 따라 차별성을 위해 맞춤 설계 반영
- 비용에 대한 부분 추후 협의

5-1 상권분석 (반경 2km)

- 인구분석

		유동인구			
인구	일평균 유동인구	최다 요일	최다 성별	최다 나이	
	14,826명	수	남성	40대	
	직장 / 거주인구				
	직장인구	직장 평균소득	주거인구	주거 평균소득	
	8,708명	339만원	37,061명	316만원	

- 유동인구 분석(반경 500m)

유동인구중 남성 비율 65.8% , 40대 23.3%로 가장 높음.

요일별로 **수요일이 11.5%**로 높고, **일요일이 11.7%**로 적음

시간대별로 **6-11시 사이 26%**, 21-24시 9.1% 가장 적음.

- 인구비교 (오산역 반경2km)

		유동인구			
인구	일평균 유동인구	최다 요일	최다 성별	최다 나이	
	48,329명	금	남성	60대	
	직장 / 거주인구				
	직장인구	직장 평균소득	주거인구	주거 평균소득	
	9,815명	331만원	31,709명	318만원	

- 일평균 유동인구의 차이는 위치적 한계로 차이가 발생하나, 배후수요인 주거인구 및 직장인구의 차이, 주거 및 직장인구의 평균소득 차이가 미미함.

- 입지현황



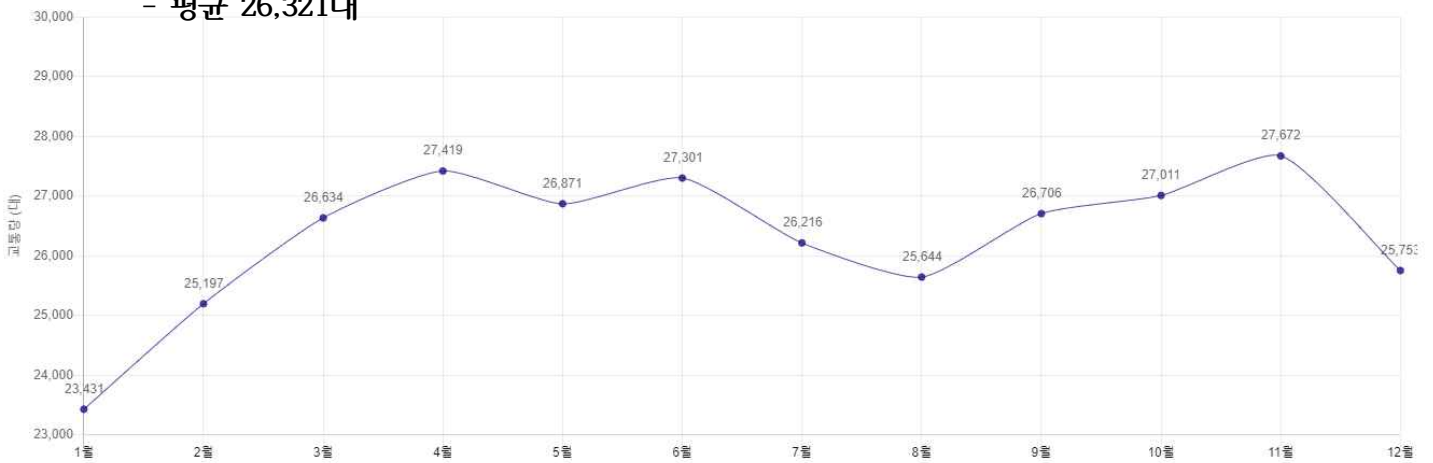


5-1. 1번국도 현황 및 지역 비교(2021년 12월 통계청 기준, 행정구역: 경기 평택 진위면 )

- 하루 총 통행량(시간별 합산)
  - 326,284 대
- 1종 차량 상시 평균 통행량
  - 32,286 대
- 인접 지역 승용차 등록대수 현황 비교(영업용, 관용, 자가용)
  - 인천 부평구 : 239,135대
  - **평택 및 오산 : 371,861대**

- 월별 상시 평균 교통량 통계 (단위 : 대)

- 평균 26,321대

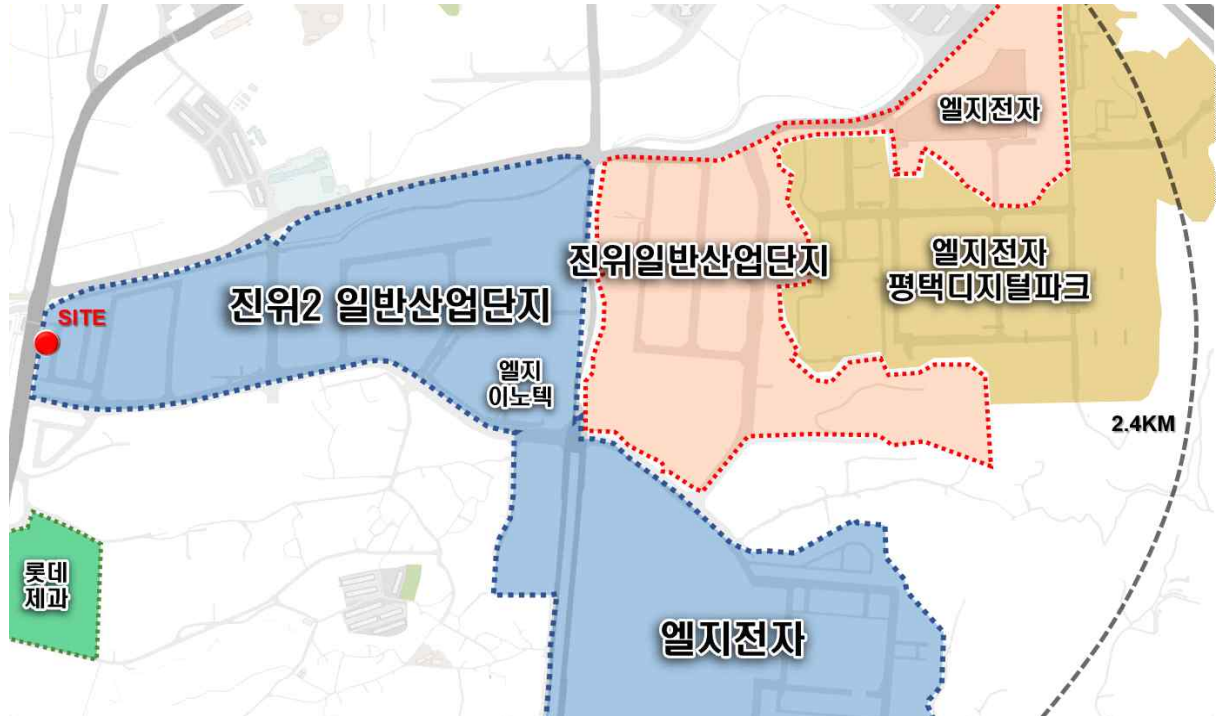


● 일반국도 1호선

호선	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
일반국도 1호선	23,431	25,197	26,634	27,419	26,871	27,301	26,216	25,644	26,706	27,011	27,672	25,753

### 5-3. 배후수요 (산단)

- 진위산업단지 현장에서 진위1, 진위2 산업단지 직선상 거리 2.4km
- 사원 수
  - 진위2 일반산업단지 : 2,002명 (LG 이노텍포함)
  - 진위1 일반산업단지 : 2,080명
  - 엘지전자 산업단지 : 550명
  - **진위산단 총 사원수 : 4,632명**



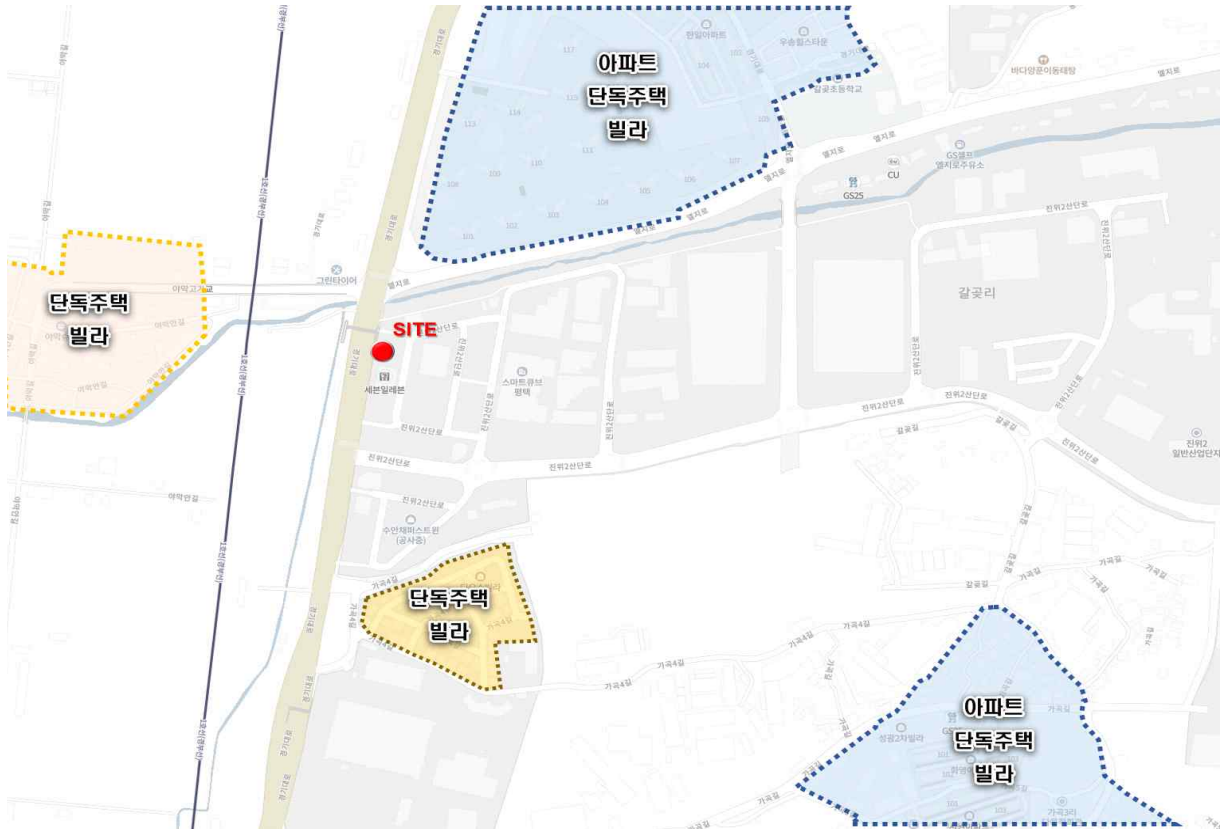
### 5-4. 배후수요 (지식산업센터)

- 스마트큐브 평택: 지식산업센터 148실, 근생 33실
- 더 퍼스트타워 평택: 지식산업센터 317실 근생 68실 : 총 호실수 : **566 호**



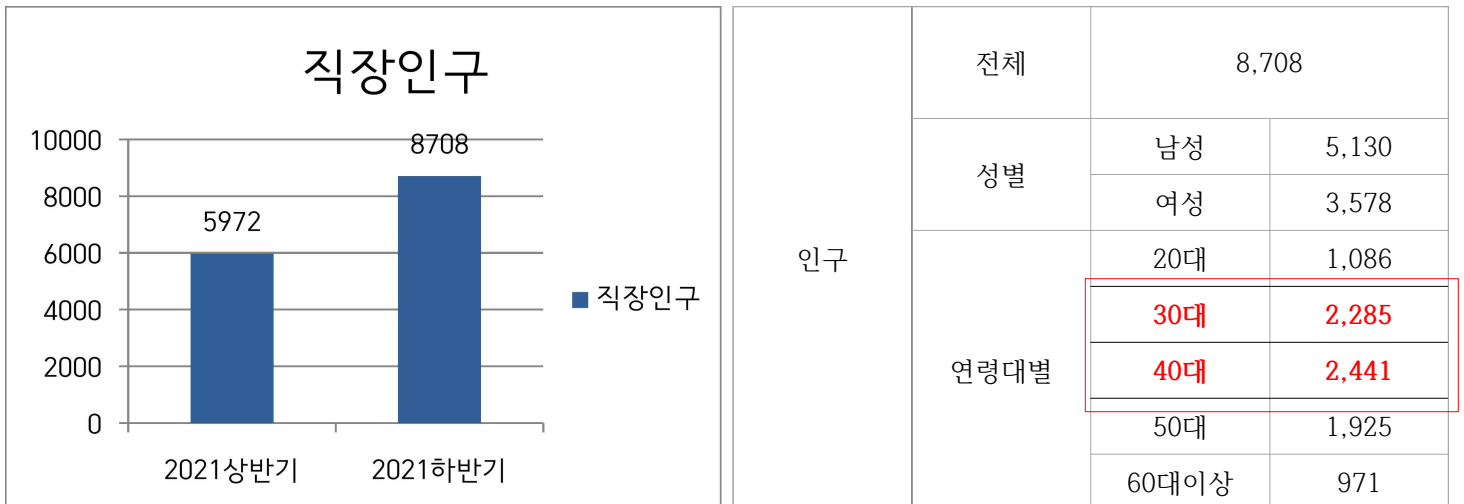
5-5. 배후수요 (아파트, 빌라, 단독)

- 빌라, 단독주택, 아파트 : 총 세대수 : **4,626세대**
  - 남측: 빌라45세대, 단독주택 231세대 - 총 276세대
  - 서측: 빌라114세대, 단독주택 170세대 아파트 439세대 - 총 723세대
  - 북측: 아파트 3,313세대 빌라 131세대, 단독주택 183세대 - 총 3,627세대
- 진위면 + 갈곶동 일부 총 세대수 : **약 9,854세대**



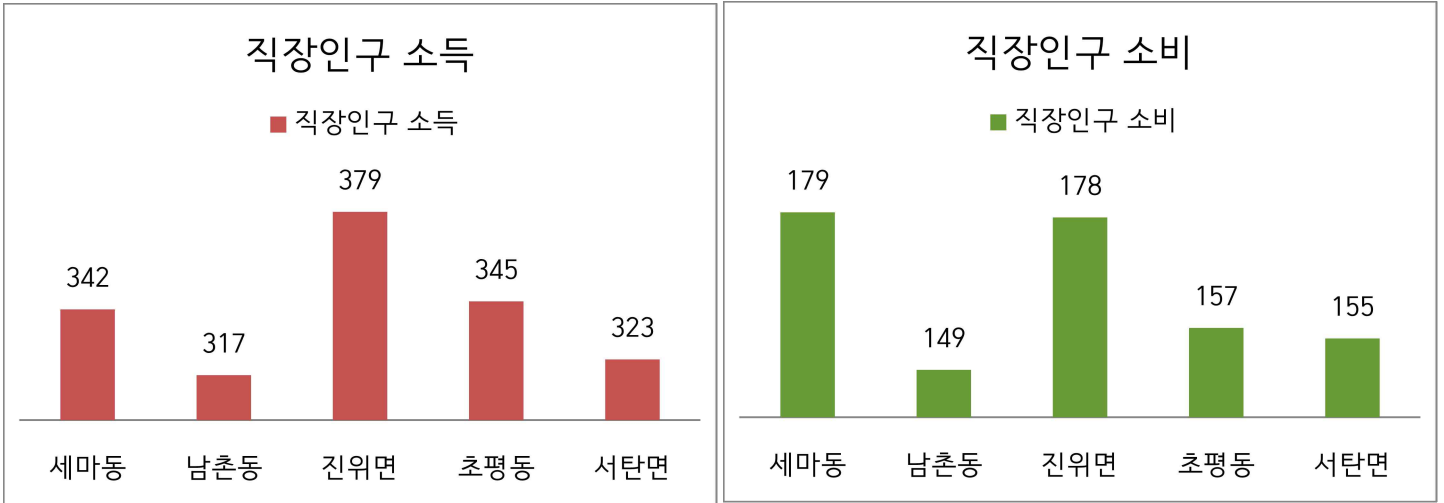
6. 수요인구

- 직장인구(반경2km)



- 21년 기준 **31.4% 증가**, 이후 증가추세를 보이고 있으며,
- 전체 직장인구중 30대, 40대가 **54.2%의 비중**을 나타내고 있음.

- 직장인구 소득 및 소비분석 (지역별)



- 주거인구가 가장 많은 세마동과 비교하였을 때 **진위면의 직장인구**는 세마동과 **동등한 수치**를 보여줌.
- 직장인구의 소득은 **379만원**으로 세마동이 342만원인 것에 비해 높은 수치를 보여주고 있음.

7. 현장사진

