

원주 혁신도시 **가든식스** 입점 제안서

원주혁신도시 **가든식스 102호 ~ 105호**



목 차

I. 개요

II. 환경분석

1) 가든식스 입지

2) 상권분석

3) SWOT분석

III. 제안 및 입점 정보



I. 개요 >>

원주혁신도시

- ❖ 위치 : 강원도 원주시 반곡동 일원
- ❖ 계획인구 : 약 3만명 / **현재인구(21년 1월 기준) : 반곡관설동(44,083명)**
- ❖ 면적 : 약108만평(3,585천 m²)
- ❖ 주요내용 : 의료, 관광, 자원개발 등 지식기반 서비스 거점도시 구축
- ❖ 이전 공공기관 현황



구분	이전 기관	비고
관광기능군(2)	한국관광공사, 국립공원관리공단	
건강.생명관련 기능군(4)	국민건강보험공단, 건강보험심사평가원, 대한적십자사, 보훈복지의료공단	
자원개발기능군(3)	한국광물자원공사, 한국광해관리공단, 대한석탄공사	
공공서비스(4)	도로교통공단, 국립과학수사연구원, 한국지방행정연구원, 산림항공본부	

I. 개요 >>

배후인구 1만명 이상, 유효수요 4,000명!
혁신도시 최상의 입지^^

가든식스 102호 ~ 105호 현황

- ❖ 위치 : 강원도 원주시 반곡동 1913-7
- ❖ 준공연도 : '15년 7월
- ❖ 면적 현황

구분	면적	공용포함 면적
102호	51.57 m ² (15.60평)	83.19 m ² (25.17평)
103호	43.09 m ² (13.03평)	69.18 m ² (20.93평)
104호	54.56 m ² (16.50평)	90.19 m ² (27.28평)
105호	54.56 m ² (16.50평)	90.19 m ² (27.28평)
합계	203.78 m ² (61.63평)	332.75 m ² (100.66평)

가든식스 102호~105호 특징

- ❖ 약 4,000명 이상의 풍부한 유효수요
- ❖ 중심상업지역 최상의 입지
 * 업무 + 주거지역 혼합상권
- ❖ 소비자 주동선 위치
 * 횡단 보도 맞은편, 코너각지 1층 위치

II. 환경분석 >>

1) 가든식스 입지

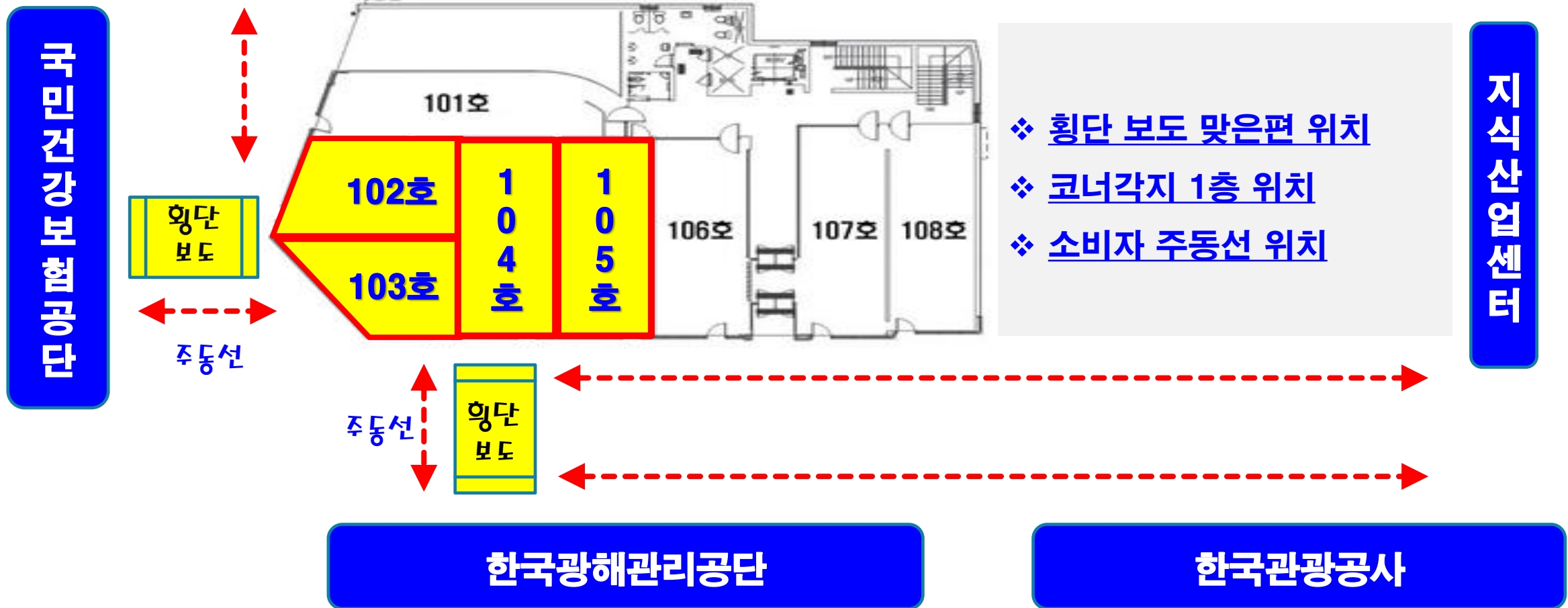
배후인구 약 1만명 이상, 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^



II. 환경분석 >>

가든식스 102호~105호

배후인구 1만명 이상, 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^



II. 환경분석 >>

유효수요

배후인구 1만명 이상, 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^

- ❖ **배후수요는 약 1만명 이상 수준**
- ❖ **공공기관 방문객 및 기타인원 고려 유효수요 약 4,000명 이상 예상**
- ❖ **배후세대 1,792세대 세대당 2.5명 산출시 약 4,500명 거주**
- ❖ **유효수요 1/3로 최소 추정해도 1,400명 이상 유동인구 존재**

☞ **프랜차이즈 홍보 마케팅 및 중심지 선점 효과기대**

구분	유효수요 (유동인구)	비고
국민건강보험공단	약 2,000명	
광해관리공단	310명	
한국관광공사	742명	
한국광물자원공사	539명	
지식산업센터('21.7예정)	260명	타당성보고서 참조(26개업체)
지방행정연구원	57명	
힐데스하임5단지, 푸른숨휴브레스(총1,792세대)	537명	[최소 1,792세대당 1명] × 30%적용(최소 비율)
기타(세인교회, 한전KPS)	40명	최소인원
합 계	4,485명	

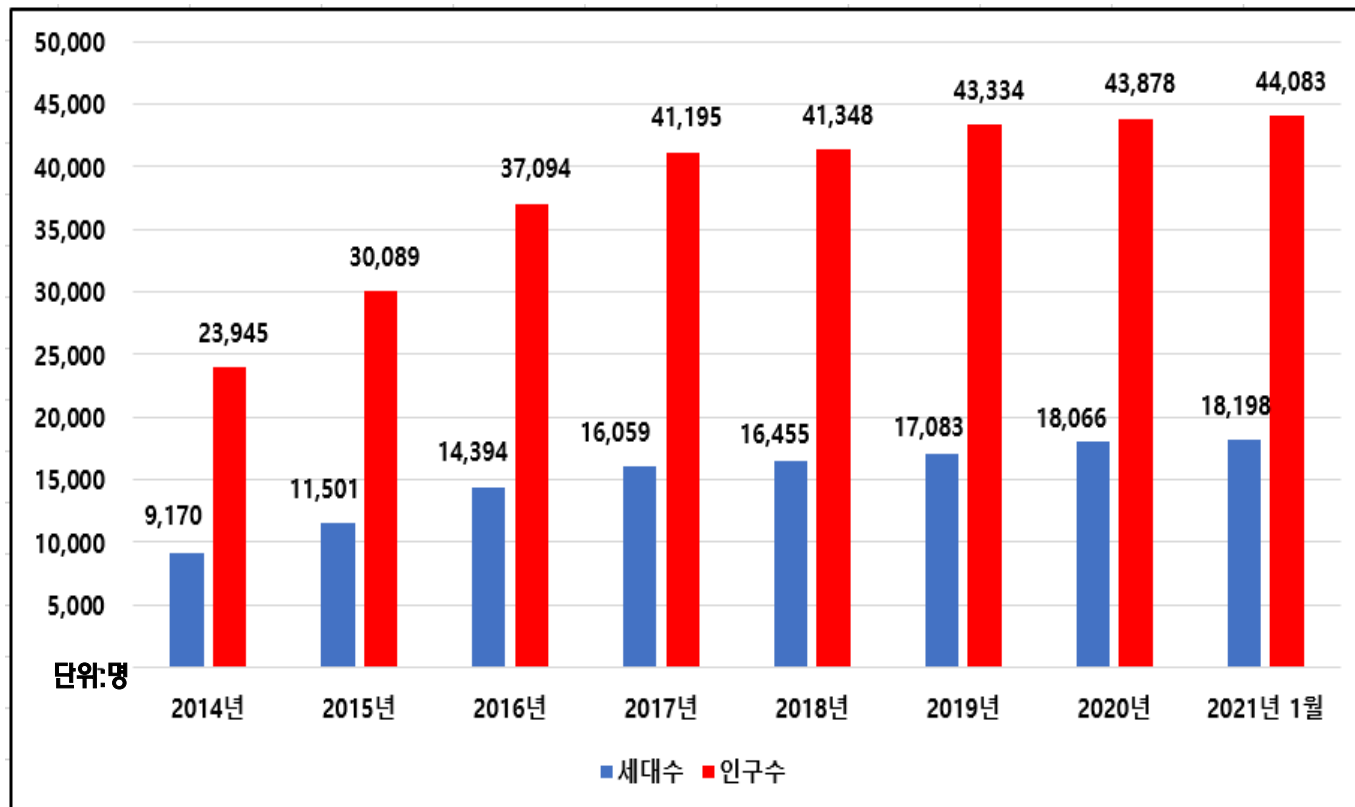
※ 방문객 등 기타인원을 고려하지 않고 최소인원 산정 (인원출처: 원주시 홈페이지)

II. 환경분석 >>

인구 분석

배후인구 1만명이상, 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^

반곡관설동 인구 현황



❖ 반곡관설동 인구 현황

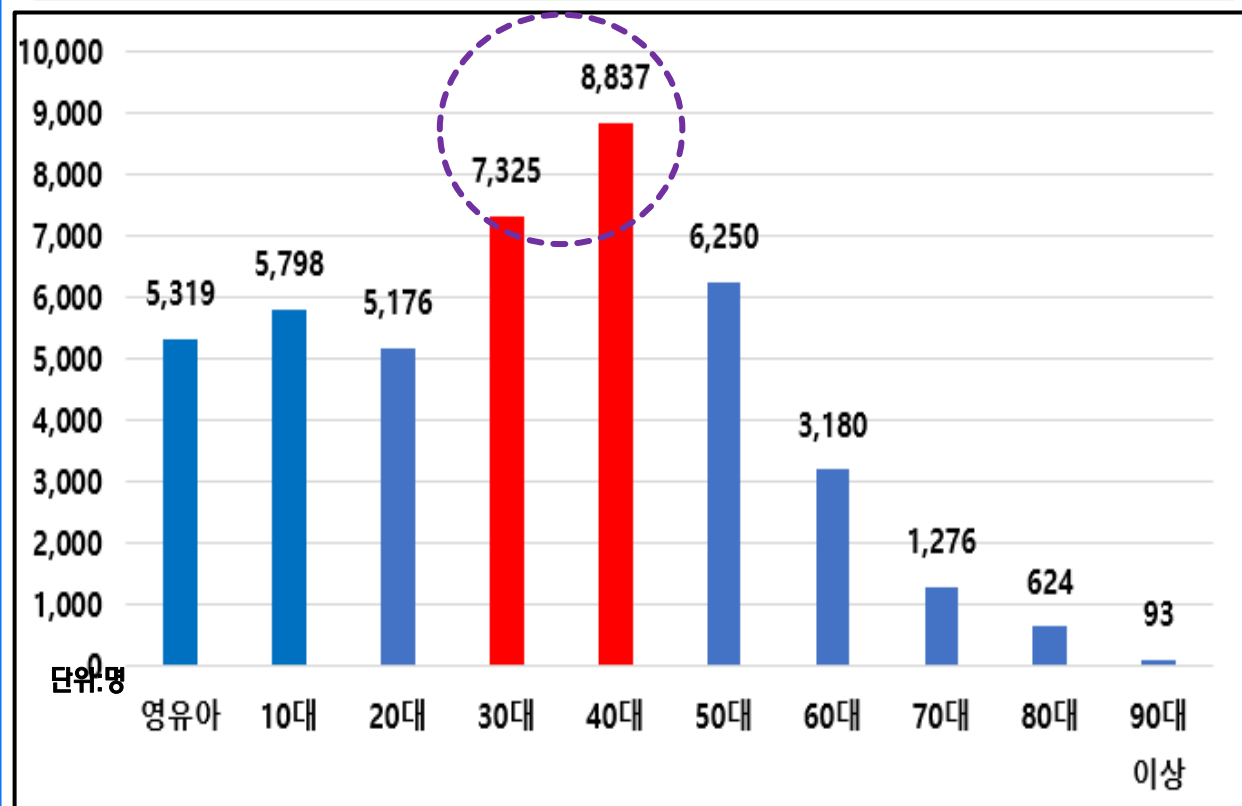
- 2014년 대비 인구 약1.8배 증가
- * 원주시에서 단구동을 뛰어넘어 인구수 1위 기록
- 2014년 대비 세대수는 약2배 증가
- 매년 지속적으로 인구 유입 중

II. 환경분석 >>

인구 분석

배후인구 1만명이상, 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^

반곡관설동 세대별 인구 현황(2021년 1월 기준)



❖ 반곡관설동 인구 분석

- 주 소비층 : 30~40대
- 반곡관설동 전체 인구(43,878명) 중 20대~50대가 63%차지(27,588명)
- 원주에서 소비층인구(30~40대) 가장 많은 도시

☞ 가족단위 또는 직장인 즐길 수 있는 식·음료 프랜차이즈 적합

II. 환경분석 >>

2) 상권분석

배후인구 1만명이상, 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^

가든식스 소비자 동선심리 분석

❖ 공공기관(오피스) 상권 특성

- 주요 연령 : 30~50대
- **★대형 식.음료 전문점 발달**
- 위락/유흥업종 발달
- 임대료 상~중 형성

❖ 가든식스 상권 특징

- 업무 + 주거 혼합상권
- 소비자 동선심리 분석결과 :
★ 각 항목 모두 만족함
- 대형 프랜차이즈 입점시 선점효과 기대

구분	내용	비고
지광 본능(밝은곳 지향) & 향개방성	남향, 가시권, 횡단보도 앞, 코너 1층 위치	만족
지근거리 선택성	인근공공기관 5개 도보5분 이내 * 좁은 도로폭, 공공기관 밀집	만족
안전지향형	보행자 위주 환경조성 (좁은 도로폭과 적은 교통량으로 이동시 안전함)	만족
집합성	중심상업지역으로 기관, 상가 밀집	만족

II. 환경분석 >>

2) 상권분석

배후인구 1만명 이상, 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^

가든식스 주변 주요 업종 현황

구분	내용
가든식스	1층 : 압구정 국수 2층 : KEB 하나은행 3층 : 아시아 렌터카 4층 : 원주 함께하는 교회
나무프라자	1층 : 젠틀맨스라운지(옷가게) 1층~2층 : TOM N TOMS(커피숍) 2층 : 리안헤어(헤어숍), GEE Hair(헤어숍), (주) 코넥(정보통신공사 업체)
와이디 프라자	1층 : 봉화산설렁탕, 롤링킹, 꼬코돈 숯불갈비, GS25 등

가든식스 입점 000식당
사장님 인터뷰 내용('21.2월)

- ❖ 인근 유동인구 풍부, 매달 매출 확대되고 있음
(점심시간 줄서서 먹는 상황 발생)
- ❖ 저녁시간대도 고정적 매출 발생
- ※ 식·음료 프랜차이즈점 입점시
인근 유동인구 유인, 집객효과 및 선점효과 예상

II. 환경분석 >>

3) SWOT분석

배후인구 1만명 이상, 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^

구분	내용	비고
Strength(강점)	<ul style="list-style-type: none"> • 풍부한 유효 수요 및 유동인구(4,000명 이상) • 혁신도시 최상 입지(중심상권 횡단보도 앞 1층) • 현재 가든식스 인근 대형 식·음료 프랜차이즈점 거의 없음 ☞ 입점 시 선점효과 예상 	
Weakness(약점)	<ul style="list-style-type: none"> • 오피스 상권 고려, 평일수요 및 주말수요 격차 존재 * 인근 도보 10분 이내 거리 힐데스하임 5단지 등 1,795세대 위치 (배달 수요 전환 적용) 	인근 입주민 유동인구 유인 및 흡수 필요
Opportunity(기회)	<ul style="list-style-type: none"> • 신도시 특성상 도시 조성 5년차 이후부터 상권활성화 * 현재 준공 5년경과, 지속적으로 상권 활성화 추세 • 공공기관(오피스)상권 특성상 대형 식·음료 업종 유망(연령대 30~50대) • 지속적인 정부 혁신도시 지원확대(의료·관광 메카 조성) • 지식산업센터 ('21.7월)건립 등 지속적인 일자리창출, 인구유입 예상 	강원 메가시티화 진행 중
Threat(위협)	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나19 등 전염병 대응에 따른 매출 영향(집합제한, 거리두기 등) 	

III. 제안 및 입점 정보 >>

제안 Key Word

배후인구 1만명이상, 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^

상생 & Win-Win

파트너십 구축

행복추구

상호만족 노력을 통한
행복 조성

상호발전

지속가능한 발전 추구



III. 제안 및 입점 정보 >>

제안 정보

배후인구 1만명이상 , 유효수요 4,000명! 혁신도시 최상의 입지^^

구분	보증금	월세
102호 · 103호 (분양 47.3평 / 전용 28.6평)	6,000만원	350만원
104호 · 105호 (분양 51.6평 / 전용 37.2평)	6,000만원	320만원
합계	12,000만원	670만원

◆ 렌트 프리 협의 가능

◆ 기타 임대조건 협의 가능

☞ 분할(구분) 입점 가능

☞ 전세 임대 등

III. 제안 및 입점 정보 >>

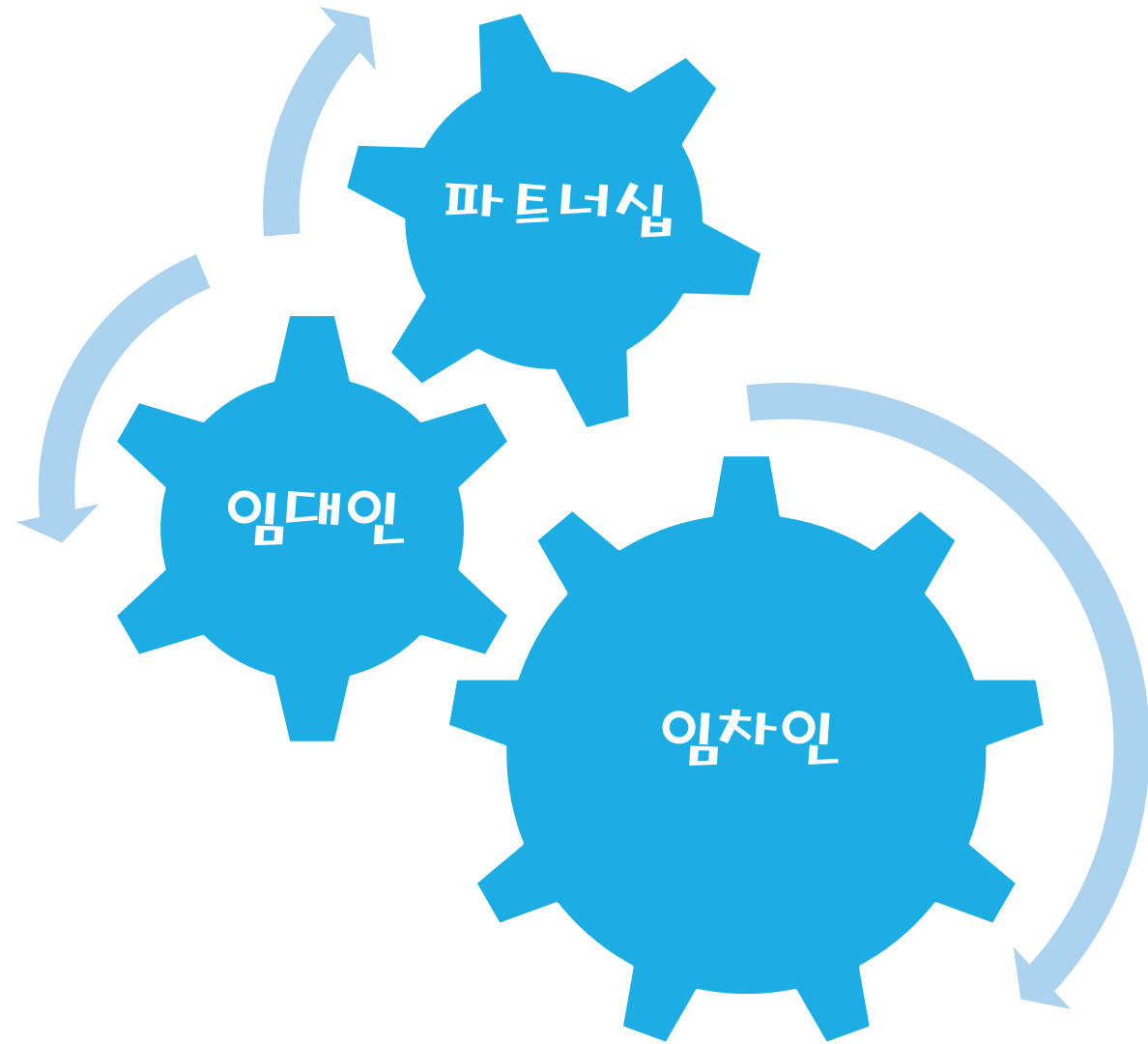
문의처

◆ **주인직접 (보유)**

☞ **(주)재테크부동산중개법인(대표전화 : 042-823-6684)**

☞ **연락처 : 010 - 7433 - 0045**

※ **부재 시 문자 남겨 주시면 친절히 상담해 드리겠습니다.**



감사 합니다 ^^

