



영종하늘도시 스카이라인을 품다
광영 스너그 에어시티
상업시설 임대 제안서

[2022.01.]

담당자 : 변채영 대리
E-mail : ky_d@kwangyoung.kr
H P : 010-4874-6533

SUMMARY



영종국제도시에 위치한 '광영 스너그에어시티' 상가를 임대하고자 합니다.

광영그룹은 대한민국 No.1 부동산종합그룹으로서

광영 스너그시티 청라, 송도 랜드마크푸르지오시티 등을 성공적으로 공급하며

프로젝트에 맞는 최적의 입지를 선정, 개발하며 남다른 전략으로 최고의 성과를 만들어냈습니다.

2022년 12월 입주예정인 '광영 스너그에어시티' 근린생활시설과 함께

성공적인 사업 운영을 시작하세요.



광영그룹 대표이사 사장 김광오



Contents

왜? 광명 스너그 에어시티 인가

01.	셀링 포인트 분석에 앞서..	03p

02.	셀링 포인트 분석:	
	1 st 압도적 프리미엄 입지	09p
	2 nd 상업시설 투자 최적의 시기	12p
	3 rd 세계가 주목하는 우수한 미래 가치	13p

03.	Appendix :	
	1. 꾸준히 성장하는 영종도	15p
	2. 최적의 상권, 최고의 상품	17p



01. 사업개요

- ▶ 사업개요
- ▶ 최고의 안정성을 자랑하는 스너그 에어시티 사업구도
- ▶ 상업시설 층별 평면도 및 MD구성



▶ 사업개요

오피스텔 : 589실, 투자 선호도 높은 소형평형 약 71% 구성(전용 7평형) / 상업시설 총 91실
명실상부 영종하늘도시 내 최대규모 랜드마크 위상 확보!

▶ 조감도



▶ 오피스텔 타입별 개요

타입	호실수	호실비율	전용면적		계약면적		전용률 (%)	
			m ²	평	m ²	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%	

▶ 건축개요

대지위치	인천광역시 중구 중산동 1873-21 (영종하늘도시 C7-8-3BL)	
대지면적	2,777.1000m ² (840.07py)	
면적	건축면적	1,943.0486m ² (587.77py)
	연면적	44,417.8974m ² (13,436.41py)
	지하층면적	16,717.0131m ² (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, 100m ² 당 1대)
	합계	654대(법정 639.31대)
규모	지하 7층 ~ 지상 22층	

▶ 근린생활시설 면적 개요

층	호실	전용면적		계약면적		전용률
		m ²	평	m ²	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	

▶ 상업시설 MD 구성 - 총

전면부 도·소매업점 추천 특히, 대로변 코너입지 강점으로 대형 키테넌트 입점 용이 / 후면부 F&B 업종 추천
 분양가(VAT 제외) : 총액기준 = 55,400만원~ / 평당가기준 = 전용_4,353만원~, 계약_2,769만원~

[전 호실 전용률63.62% 동일]



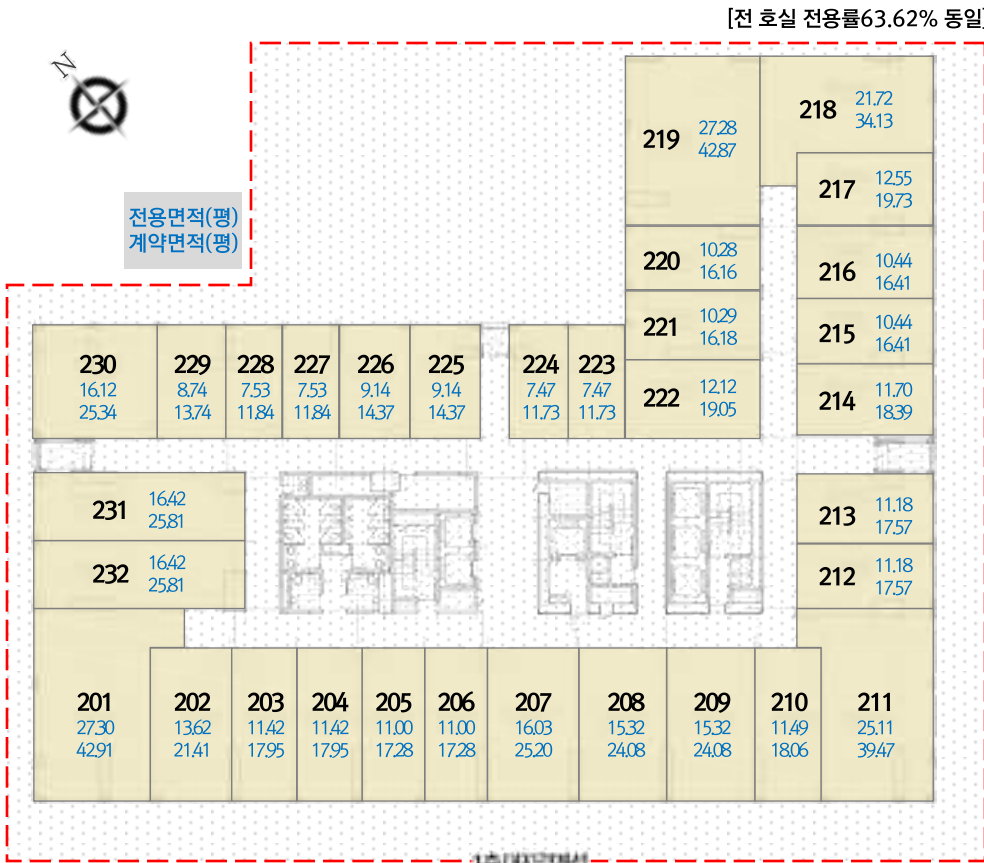
[참고: 세부면적표는 도면 및 호실별 면적표 참고할 것]

추천 업종

도·소매· 기타 판매업	
도·소매· 기타 판매업	
프랜차이즈· 요식업	
프랜차이즈· 요식업	
8차선 대로변	

▶ 상업시설 MD 구성 - 2층

대로변 가시성 우수 및 1층 대비 낮은 임대료 부담으로, 대형 평형대의 F&B 시설 입점 용이
 분양가(VAT 제외) : 총액기준 = **19,300**만원~ / 평당가 기준 = 전용 **1,782**만원~, 계약 **1,134**만원~



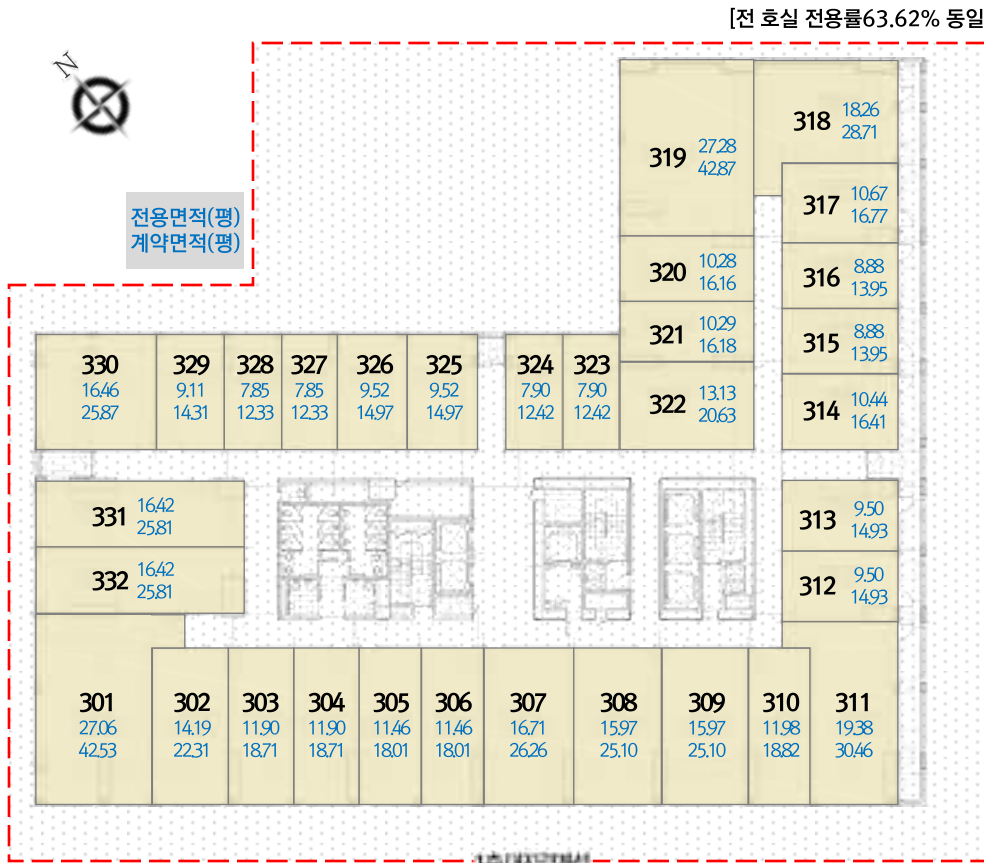
[참고: 세부면적표는 도면 및 호실별 면적표 참고할 것]

추천 업종

요식업				
주류업				
기타업종				

▶ 상업시설 MD 구성 - 3층

중심상업지역 밀집되어 있는 상권과 이격으로, 오피스 및 메디컬 업종 및 교육관련 시설 입점 용이
 분양가(VAT제외) : 총액기준 = 15,060만원~ / 평당가기준 = 전용_1,333만원~, 계약_848만원~



[참고: 세부면적표는 도면 및 호실별 면적표 참고할 것]

추천 업종

오피스				
메디컬				
교육관련				

02. 셀링 포인트 분석

압도적 프리미엄 입지

- ▶ 대한민국과 **전세계로** 이어지는 길목의 중심입지!
- ▶ 주거, 투자 모두 되는 특급입지!
- ▶ 바다와 산을 품은 **名品** 입지
- ▶ 상권 내 최고의 **입지 프리미엄**



▶ 주거, 투자 모두 되는 특급입지!

해안까지 약 550m, 송산공원 약 300m (영종하늘도시 최단거리 오피스텔) & 대로변 코너 위치로 가시성 甲
쾌적한 주거환경 & 투자 두마리 토끼를 동시에 잡다!

약 5만세대(영종하늘도시 계획세대수)로 완전 포위된 특급입지 상권!

Map labels include: 한양수자인 (1,304세대), 스카이스티자이 (1,034), 한라비발디 (1,365세대), 힐스테이트 (1,628세대), 센트럴 푸르지오자이 (1,604세대), A28BL (1,426세대), A58BL (499세대), 우미린 2단지 (1,287세대), 신명스카이라인 주얼리 (1,002세대), 영종NH 7단지 (784세대), 동원 로얄듀크 (420세대), 동보 노빌리티 (585세대).

당 사업지는?

대로변(8차선), 그중에서도 코너!

하늘구름광장

송산 Mountain View

Ocean View

▶ 씨사이드파크



개발규모 ▶ 1,771,000㎡ (약 53만5천평)

주요시설 ▶ 오토캠핑장, 레일바이크, 인공폭포, 물놀이장, 광장 전망대 등(수변 녹지공간 총길이 7.8km)

▶ 주요시설



▶ 상권 내 최고의 입지 프리미엄

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



▶ 영종도 기업체 · 근로자 증가 동향

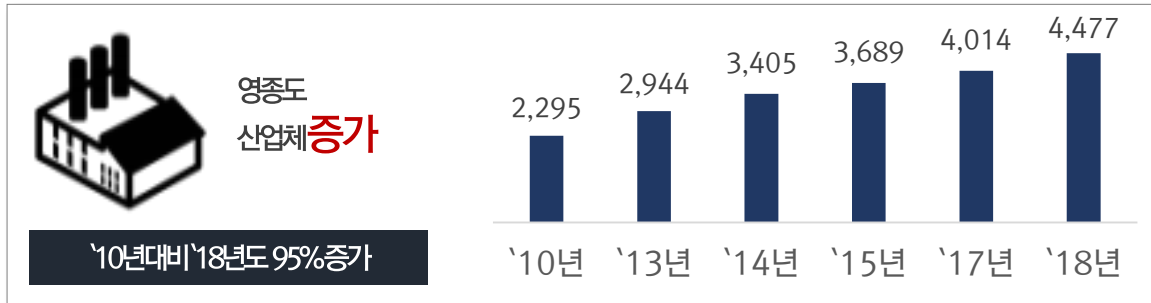
영종도 現 인구수 83,502명 6년전 대비 약 60% 상승

영종도 기업 입주 가속화로 인해 관련 종사자 유입이 인구수 증가 견인

[출처 : 통계지리정보서비스/단위 : 명]

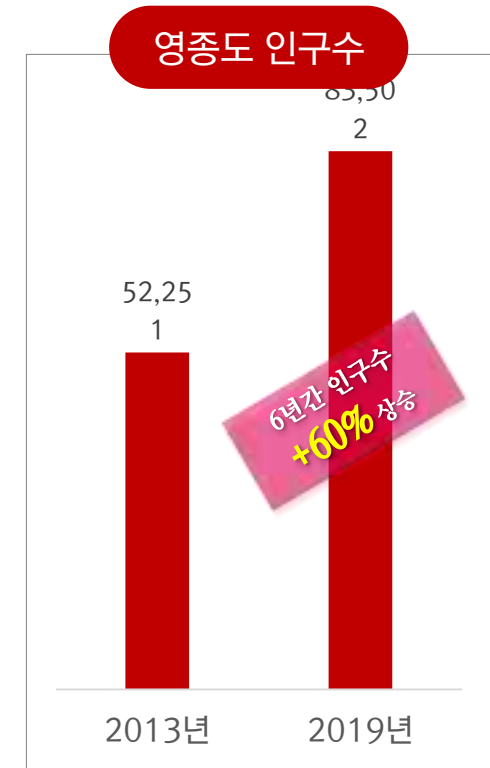
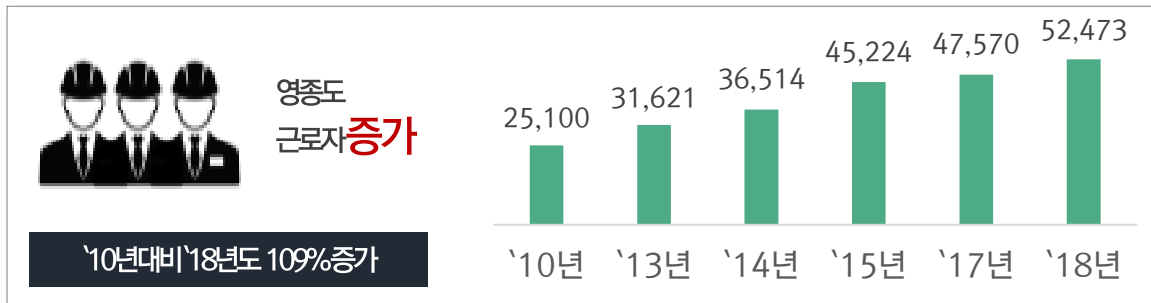
▶ 영종도 기업체수 현황(연도별 추이)

[출처 : 통계지리정보서비스/단위 : 개소]



▶ 영종도 근로자수 현황(연도별 추이)

[출처 : 통계지리정보서비스/단위 : 명]



▶ 영종국제도시 개발 현황

고용유발인원 포함 약 14만6천여명 + 인천국제공항4단계사업 6만여명 + α 배후수요 확보

[자료 출처 : 국토교통부, 각사 보도자료, 뉴스, 홍보기사, 개인 블로그 등의 정보를 취합 / 예정사항과 관련된 수치는 현 시점(19.09) 기준의 자료로서, 향후 사업의 진행상황에 따라 변동가능함]

고용유발 약 6만명
※1.2여개 터미널 전체


인천공항 제2여객터미널



- 현재 운영중
- 4단계 사업 진행중('19.11.19기공식)

고용유발 약 5천명
※2025년경 추정치 (현 2,500명)

스태츠칩팩코리아



- 착공 13.09 / 준공 16.11
- 반도체 제조회사 (매출액 기준 세계4위)

개발규모 약 15만3천평
※근교일반산단(8.7천평 4,170명중사)
※수원일반(8.6천평 4,501명중사)

영종항공일반산업단지



- 착공 13.09 / 준공 16.11
- 국내 대기업 제조회사 투자유치 가능

고용유발 약 1만8천명

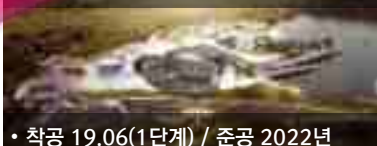
한상드림아일랜드



- 착공 19.06 / 준공 2022년 계획
- 해양레저, 관광, 체육시설, 워터파크 등

고용유발 약 1만5천명

인스파이어 IR



- 착공 19.06(1단계) / 준공 2022년
- ※ 2단계 사업 2021년 착공 계획
- 특급호텔, 카지노, 실내의 테마파크 등

고용유발 약 3만5천명

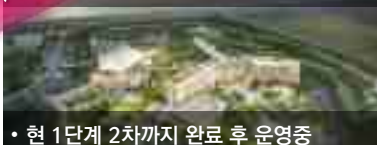
미단시티 시저스코리아 복합리조트



- 착공 17.09 / 준공 20.12 계획
- 호텔, 콘도, 카지노 등 엔터테인먼트 시설

중사자수 약 1만2천명

파라디이스시티



- 현 1단계 2차까지 완료 후 운영중
- ※ 2022년까지 2단계 예정
- 착공 특급호텔, 카지노, 컨벤션시설 등

방문객 누적수 약 85만명
※누적기간 5년('19년8월 기준)

BMW 드라이빙센터



- 현재 운영중
- 세계최초 자동차 복합문화 공간

고용유발 약 1,200명

스카이라이지스코리아



- 착공 19.05 / 준공 2021년 계획
- 항공 물류센터

당사업지로부터 도보 10분
※대이커 기준

씨사이드 파크



- 16.07 운영개시
- 오토캠핑장, 레일바이크, 광장 전망대 등

▶ 영종국제도시 교통개발 계획

제 3연륙교, 제 2공항철도, 자기부상철도 (2단계, 3단계) 등 영종도의 접근성을 높여줄 교통개발 계획 진행
특히, 제 3연륙교 및 제 2공항철도 개통시 내륙지역의 이주수요 대거 입주할 것으로 판단



① 제 3연륙교 계획

내용	▶ 영종도 · 내륙지역 연결다리 - 제1경인고속도로~영종도 직선연결 ※ 남청라IC~영종도
사업 진행	▶ '16.04~'17.12 기본설계 ▶ '18.07~'20.07 실시설계 마무리계획 ▶ '20년 하반기 공사발주 계획 ▶ '25년 개통 계획

② 제 2공항철도 계획

내용	▶ 영종도 · 내륙지역 전철연결 - 인천역~영종하늘도시 ~ 인천공항 연결
사업 진행	▶ 인천시, '21년 제4차 국가 철도망구축 계획 반영 국토부 건의

③ 자기부상철도(2·3단계) 계획

내용	▶ 영종도 전지역 연결 지상철
사업 진행	▶ 1단계 16년 개통 ▶ 現 제2차 인천도시철도망 구축계획 (2021~2040년) 수립 용역을 통해 타당성 검토 진행 중 (2단계)

▶ 영종도 배후수요 분석

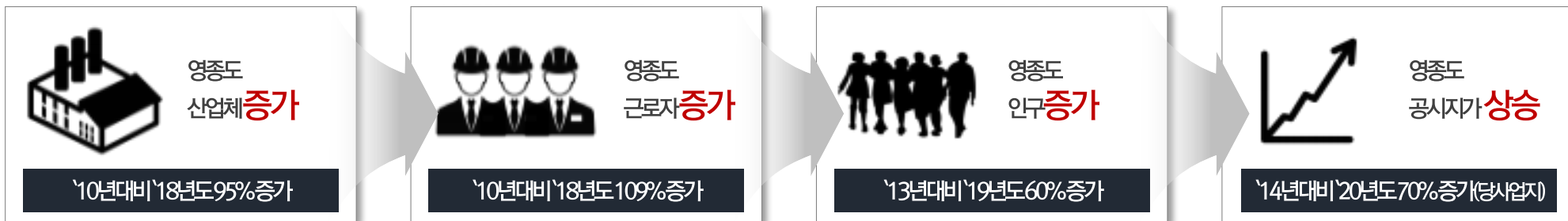
영종도 내 근로자수 향후 고용유발 인원 포함시 약 **20만명** + 영종도 외 근로자 약 **9만3,700명**(30분 거리 이내)
즉! 30분 거리 이내 **총 근로자 약 30만명 = 당 PJT 배후수요!**



※자료: 각 기관별 통계자료 및 신문자료 참조한 것으로 실제와 다를 수 있음

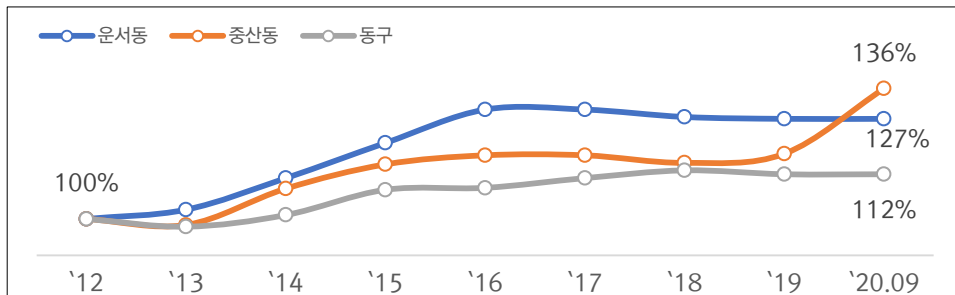
▶ 상승의 공식 영종도!

영종도 아파트 매매평균 평당가 7년간 약 14~34% 상승, 영종도 공시지가 4년간 약 5~49% 상승
산업체 증가, 근로자 증가, 거주인구의 증가와 함께 영종도 전역의 부동산 가격 또한 동반 상승 중!



▶ 영종도 및 인천 동구 아파트 매매가 시세동향

[참고: '12년도 100% 기준]

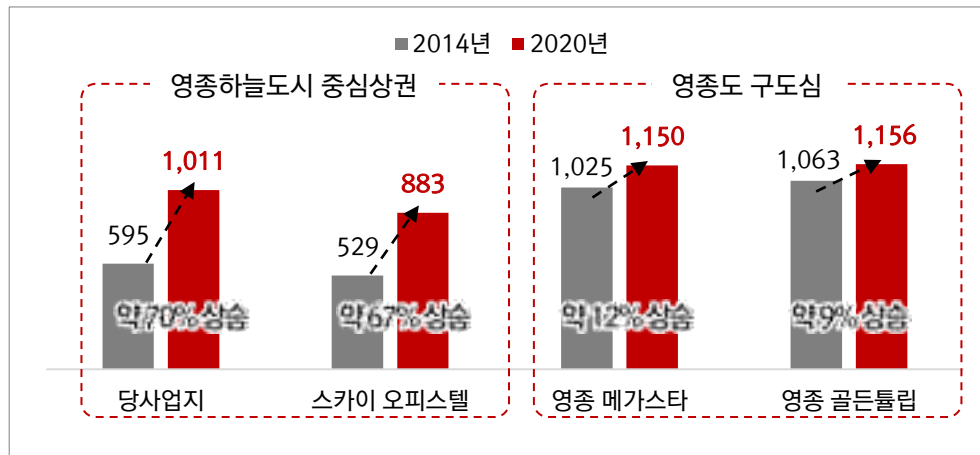


매매평균	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20.08
운서동	651	668	724	787	846	846	833	830	830
중산동	797	783	863	916	936	936	919	939	1,081
동구	621	608	628	671	674	691	704	698	698

[출처: 부동산114, 단위: 만원/평]

▶ 영종도 공시지가 변화 비교(당사업지 vs 구도심권)

[출처: 한국감정원, 단위: 만원/평]

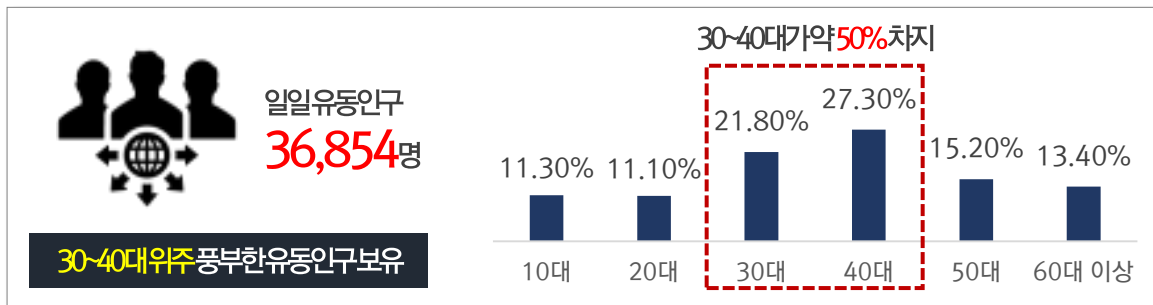


▶ 소비력 높은 상권 유동인구

일일 유동인구 약 3만7,000명, 경제활동 높은 30~40대 약 50% 차지, 주중·주말 꾸준한 유동인구
소비력 높은 풍부한 유동인구, 꾸준한 소비수요가 있는 주중상권

▶ 상권 연령별 일일 유동인구 현황

[출처 : 소상공인진흥센터/단위 : 명/%]



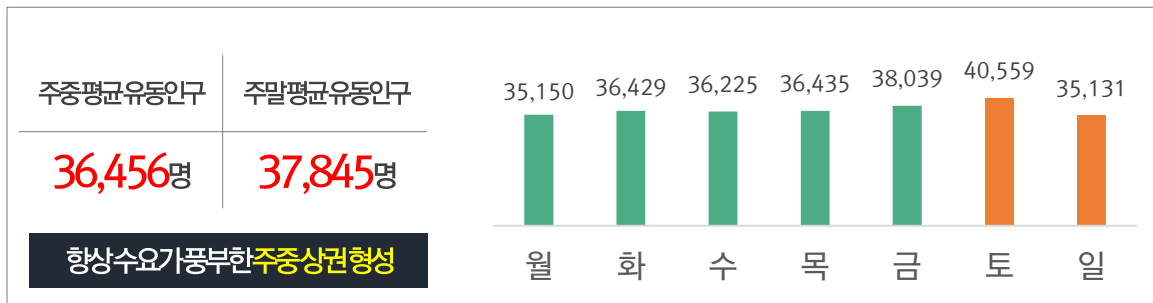
▶ 상권 분석

소비력 높은 30~40대가 절반인
일일 유동인구 약 3만7,000명의 상권

꾸준하고 안정적인 수요를 갖춘 주중상권
편의점, 세탁소 등 근린업종 운영 수월함

▶ 상권 요일별 일일 유동인구 현황

[출처 : 소상공인진흥센터/단위 : 명/%]



[참고: 반경 1km 기준으로 데이터 측정결과로 향후 관측상황에 따라 변동 될 수 있음]

▶ 상권 내 주요 큰 프랜차이즈 입점 현황

스타벅스, 버거킹, 올리브영, 롯데시네마 등 1군 브랜드 매장 속속히 개업 중
지속적으로 성장하는 상권, 미입점 프랜차이즈 점포 입점 기회의 시기!

1군 브랜드 입점현황

▶ 카페&베이커리



범 례	
	대형마트
	카페&베이커리
	패스트 푸드
	은행
	기타



1군 브랜드 입점현황

▶ 패스트 푸드



▶ 은행



▶ 기타(시네마&드럭스토어)



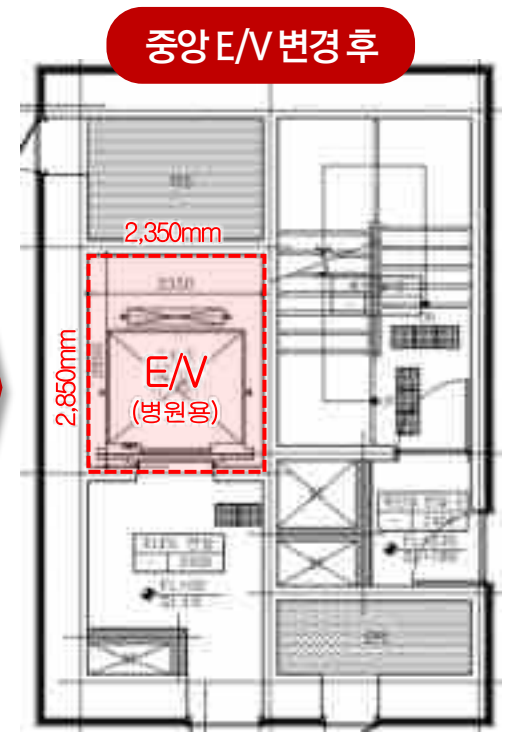
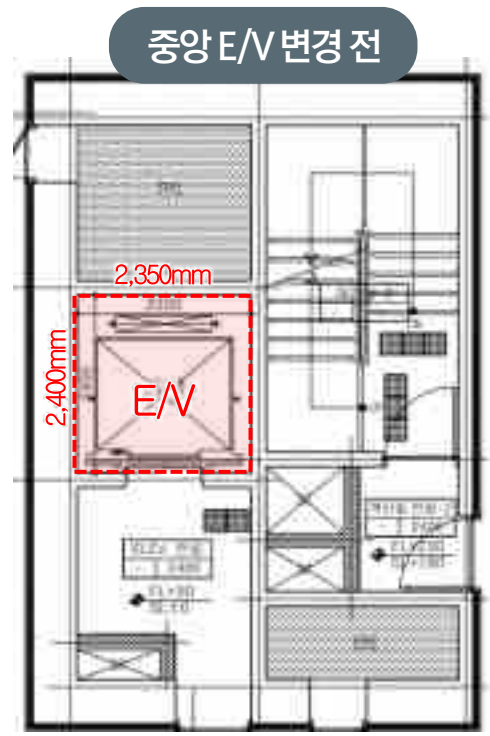
[참고: 2020.09 시기 조사자료로 향후 시장상황에 따라 위의 정보와 다를 수 있음]

▶ 병원용 E/V 설계변경 → 병원 입점 최적의 조건

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 기준: 2,400mm → **2,850mm** 변경



[참고 : 본내용은 시공과정에서 변동될 수 있습니다.]