



임차제안서

서초동 1444-21, 돈일빌딩(오텐빌딩), 1층

■ Contact

김태정 / 팀장

Mobile: 010-7696-7978

FAX: 02-522-4646

E-mail: taejungkim@remax.co.kr

■ Contact

송혁준 / 매니저

Mobile: 010-6397-4935

FAX: 02-522-4646

E-mail: hyeokjun@remax.co.kr

INTRODUCTION

귀사의 일익 번창하심을 기원합니다.

귀사에 본사에서 임대 대행을 진행중인 서울시 서초구 서초동 1444-21, 돈일빌딩(구 오펜빌딩) 1층에 대한 임차제안서를 제출할 기회를 주신 것에 대해 깊이 감사 드립니다.

RE/MAX는 1973년 미국 콜로라도 덴버에서 시작하여, 현재 100여개국, 12만 명 이상의 부동산 전문가로 이루어진 전세계적인 부동산 회사입니다. RE/MAX의 전문인력은 세계에서 가장 많은 부동산 거래를 성사시키고 있습니다.

RE/MAX 아리지파트너스는 상업용 부동산 전문 컨설팅 회사로서 국내외 다양한 상업용 부동산의 매각/매입, 임대/임차, 개발 및 사업타당성 분석 등 기업을 대상으로 하는 종합적인 부동산 자산관리 업무를 수행하고 있습니다.

본 제안서에는 RE/MAX 아리지파트너스의 부동산 전문가들이 작성한 대상물건의 매각가격 검토 및 마케팅에 관한 내용이 기술되어 있으니 내용의 충실성과 적합성을 면밀히 검토하여 주시기 바랍니다.

저희 RE/MAX 아리지파트너스는 본 프로젝트의 중요성을 함께 인식하고 최고 품질의 매각 컨설팅 용역을 제공하기 위하여 최대한의 노력을 다할 것이며 이를 통하여 귀사와 상호 발전하는 기회를 가질 수 있게 되기를 바랍니다.

감사합니다.



“ Entrepreneur 잡지 선정 4년 연속
글로벌 부동산 부문 1위 ”

“ 프랜차이즈 타임즈 선정 7년 연속
글로벌 부동산 부문 1위 ”





I. Company Profile

II. Project 개요

III. 시장환경분석

IV. 부동산가치분석

V. Marketing

VI. 용역의 제안

1. About RE/MAX | 리맥스 글로벌



45년 전통의
부동산 업계
글로벌 인지도 1위



- | 세계 최대 규모의 부동산 회사
- | 세계 최다 부동산 매매 거래량
- | 미국과 캐나다 부동산 시장 점유율 1위
- | 이스라엘, 터키, 포르투갈, 남아프리카 아르헨티나 등 전세계 시장 점유율 1위



2013년 뉴욕 증권거래소 상장

2. Global Network | 글로벌 네트워크



1
no.1

에이전트 당 부동산 계약건수 1위 (미국)

9 years

2018년 Franchise Times 선정 9년 연속
글로벌 프랜차이즈 부동산 업계 1위

5 years

2018년 Entrepreneur 잡지 선정 5년 연속
글로벌 프랜차이즈 부동산 업체 1위
(모든 브랜드통합 5위)

전세계 100여개국 7,500여개의 사무실, 115,000여명의 에이전트
전세계 100여개국 RE/MAX 공동 전산망 사용으로 글로벌 네트워크를 통한 해외거래
국내 RE/MAX 오피스들을 통한 전국의 강력한 거래 네트워크 보유

REMAX.CO.KR

국내물건부터 RE/MAX 글로벌의 해외물건까지
검색이 가능한 remax.co.kr

+100
COUNTRIES
(over 100 countries)

+8,000
OFFICES

+120,000
AGENTS

3. REZ Company History

VISION

고객을 이롭게 하는 **상업용부동산 전문가 그룹**

MISSION

" 고객 자산을 데이터로 분석하여 최적의 솔루션을 제공하는 전문 에이전트를 양성한다."

Core Value

01 신뢰

에이전트와 고객과의 신뢰는 더 좋은 자산가치를 만들어 냅니다.

02 전문성

정확한 데이터 분석을 통해 현재가치는 물론 미래가치를 향상시키는 방안을 강구합니다.

03 열정과 도전

無에서 有를 창조하는 꾸준한 열정과 도전정신으로 성과를 도출해 냅니다.



4. Business Area

우리의 서비스

우리는
부동산 분석마케팅
전문가 그룹입니다.

부동산 매입 및 매각부터
오피스/상가 임대차는 물론
정확한 상권분석과
부동산 입지분석을 통하여
고객의 부동산 가치를 높여드립니다.



부동산 매입 및 매각
시장분석을 통한 부동산의 매매와 컨설팅



오피스/상가 임대차
시장 및 상권 상황에 맞는 맞춤형 임대차 거래



해외부동산
전세계 네트워크를 통한 해외 부동산 거래



현장에서 체크하는 부동산 실무
매일매일 시장 상황을 파악하여 더 나은 가치 발굴

5. Serviced Companies

리맥스 파트너십

RE/MAX는 국내외 우수 기업들과 함께 합니다.



6. Track Records (Leasing)

 <p>Tower8 위치 : 종로구 청진동 규모 : 24F / B7F 연면적 : 551,654m²</p>	 <p>아세아타워 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 16F / B5F 연면적 : 48,236m²</p>	 <p>SEI 타워 위치 : 강남구 도곡동 규모 : 22F / B6F 연면적 : 41,439m²</p>	 <p>삼원타워 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 20F / B5F 연면적 : 41,365m²</p>	 <p>두산빌딩 위치 : 강남구 논현동 규모 : 20F / B4F 연면적 : 39,874m²</p>	 <p>와이즈파크 위치 : 마포구 동교동 규모 : 11F / 6F 연면적 : 29,002m²</p>	 <p>트레이드타워 위치 : 강남구 삼성동 규모 : 54F / B2F 연면적 : 107,850m²</p>	
 <p>아주빌딩 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 20F / B8F 연면적 : 22,856m²</p>	 <p>아라타워 위치 : 서초구 서초동 규모 : 14F / B6F 연면적 : 21,518m²</p>	 <p>글라스타워 위치 : 강남구 대치동 규모 : 32F / B8F 연면적 : 60,327m²</p>	 <p>고려대연각타워 위치 : 중구 홍우로1가 규모 : 22F / B2F 연면적 : 34,195m²</p>	 <p>구세군백주년 기념빌딩 위치 : 서대문구 충정로 규모 : 17F / B6F 연면적 : 31,969m²</p>	 <p>KT&G 타워 위치 : 강남구 대치동 규모 : 20F / B6F 연면적 : 71,267m²</p>	 <p>오류런스빌딩 위치 : 서초구 서초동 규모 : 18F / B8F 연면적 : 31,216m²</p>	 <p>미림타워 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 16F / B4F 연면적 : 20,574m²</p>
 <p>한독빌딩 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 20F / B6F 연면적 : 19,161m²</p>	 <p>세아빌딩 위치 : 강남구 대치동 규모 : 17F / B7F 연면적 : 42,790m²</p>	 <p>코오롱디지털 타워빌라트 위치 : 구로구 구로동 규모 : 15F / B1F 연면적 : 57,122m²</p>	 <p>부띠크모나코 위치 : 서초구 서초동 규모 : 27F / B5F 연면적 : 54,845m²</p>	 <p>JS 타워 위치 : 강남구 삼성동 규모 : 15F / B5F 연면적 : 16,359m²</p>	 <p>덕명빌딩 위치 : 강남구 삼성동 규모 : 17F / B6F 연면적 : 16,130m²</p>	 <p>큰길타워 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 21F / B7F 연면적 : 36,531m²</p>	

7. Track Records (Leasing)

 <p>청림빌딩 위치 : 강남구 삼성동 규모 : 6F / B4F 연면적 : 7,904m²</p>	 <p>민족통일 대통령빌딩 위치 : 동대문구 신설동 규모 : 27F / B7F 연면적 : 7,248m²</p>	 <p>three7stay 호텔 위치 : 영등포구 여의도 규모 : 13F / B3F 연면적 : 7,224m²</p>	 <p>엔스타워 위치 : 강남구 삼성동 규모 : 15F / B7F 연면적 : 30,913m²</p>	 <p>에림출판 문화센터 위치 : 성동구 성수동 규모 : 11F / B2F 연면적 : 7,179m²</p>	 <p>W tower 위치 : 강남구 청담동 규모 : 17F / B7F 연면적 : 6,943m²</p>	 <p>팍스타워 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 15F / B4F 연면적 : 28,035m²</p>	 <p>세원빌딩 위치 : 서초구 서초동 규모 : 19F / B7F 연면적 : 8,621m²</p>
 <p>kb우준타워 위치 : 강남구 삼성동 규모 : 17F / B5F 연면적 : 9,609m²</p>	 <p>KG타워 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 13F / B4F 연면적 : 12,764m²</p>	 <p>태일빌딩 위치 : 강남구 삼성동 규모 : 14F / B3F 연면적 : 6,593m²</p>	 <p>이프라자빌딩 위치 : 중구 남대문로 규모 : 13F / B2F 연면적 : 6,512m²</p>	 <p>대봉빌딩 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 15F / B2F 연면적 : 6,211m²</p>	 <p>에반하이브 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 5F / B3F 연면적 : 8,261m²</p>	 <p>동희빌딩 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 16F / B4F 연면적 : 4,754m²</p>	 <p>주비스타워 위치 : 강남구 대치동 규모 : 15F / B3F 연면적 : 5,369m²</p>

서원빌딩 강남구 역삼동 / 성일빌딩 강남구 논현동 / ISA빌딩 강남구 신사동 / 모산빌딩 서초구 양재동 / EGthe1 강남구 삼성동 / s&s빌딩 강남구 청담동 / 찬앤찬타워 강남구 삼성동 / IT벤처타워 송파구 가락동 / 에림빌딩 강남구 삼성동
 IS빌딩 강남구 역삼동 / 지어로빌딩 강남구 대치동 / 녹명빌딩 강남구 역삼동 / 동주빌딩 서초구 방배동 / VOGOZE빌딩 강남구 삼성동 / BH빌딩 서초구 방배동 / 세컨스킨 송파구 방이동 / H&Y빌딩 송파구 방이동 / 동암빌딩 강남구 논현동
 두울빌딩 강남구 역삼동 / 상록빌딩 서초구 양재동 / 지오빌딩 강남구 도곡동 / 유건빌딩 강남구 논현동 / 313빌딩 강남구 신사동 / 동남빌딩 금천구 독산동 / K SQUARE빌딩 강남구 역삼동 / 융성빌딩 서초구 방배동 / S+Sinsa 강남구 신사동
 제이메디타워 강남구 신사동 / 함양재빌딩 강남구 역삼동 / 동우빌딩 강남구 역삼동 / 에레프빌딩 강남구 역삼동 / 서해빌딩 서초구 서초동 / 젠빌딩 강남구 도곡동 / 한성빌딩 강남구 삼성동 / 스톱베이스빌딩 서초구 서초동
 국민2빌딩 강남구 대치동 / 양재벤처타워 강남구 도곡동 / 배명빌딩 송파구 석촌동

8. Track Records (Transaction)

 <p>펜텍타워 위치 : 마포구 상암동 규모 : 22F / B5F 연면적 : 66,649m²</p>	 <p>대릉포스트타워 위치 : 구로구 구로동 규모 : 14F / B3F 연면적 : 51,018m²</p>	 <p>나래빌딩 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 16F / B3F 연면적 : 13,972m²</p>	 <p>정곡빌딩 위치 : 서초구 서초동 규모 : 5F / B5F 연면적 : 12,956m²</p>	 <p>일한빌딩 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 11F / B2F 연면적 : 3,599.96m²</p>	 <p>광흥빌딩 위치 : 마포구 신수동 규모 : 5F / B2F 연면적 : 3,540m²</p>	 <p>하이브랜드빌딩 위치 : 서초구 양재동 규모 : 19F / B3F 연면적 : 60,079m²</p>	
 <p>자현빌딩 위치 : 성북구 동소문동 규모 : 8F / B2F 연면적 : 2,963m²</p>	 <p>KYJ빌딩 위치 : 강남구 논현동 규모 : 6F / B2F 연면적 : 2,523m²</p>	 <p>대전 호텔 위치 : 대전 서구 둔산동 규모 : 20F / B4F 연면적 : 25,308m²</p>	 <p>캐럴라인타워 위치 : 강남구 신사동 규모 : 8F / B4F 연면적 : 9,991m²</p>	 <p>누리플랜빌딩 위치 : 서초구 방배동 규모 : 7F / B1F 연면적 : 2,328m²</p>	 <p>한국기술센터 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 21F / B5F 연면적 : 24,998m²</p>	 <p>함양재빌딩 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 6F / B2F 연면적 : 2,147m²</p>	 <p>주도피스빌딩 위치 : 서초구 방배동 규모 : 6F / B2F 연면적 : 1,647m²</p>
 <p>보광빌딩 위치 : 강남구 개포동 규모 : 7F / B2F 연면적 : 1,678m²</p>	 <p>송파 IT 벤처타워 위치 : 송파구 가락동 규모 : 18F / B6F 연면적 : 75,026m²</p>	 <p>동희빌딩 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 16F / B4F 연면적 : 4,754m²</p>	 <p>제주도 호텔 위치 : 제주도 노형동 규모 : 17F / B5F 연면적 : 27,484m²</p>	 <p>셀렌사옥 위치 : 송파구 가락동 규모 : 7F / B1F 연면적 : 1,998m²</p>	 <p>건암빌딩 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 10F / B2F 연면적 : 3,232m²</p>	 <p>랜드마크타워 위치 : 강남구 역삼동 규모 : 23F / B8F 연면적 : 47,858m²</p>	



I. Company Profile

II. Project 개요

III. 시장환경분석

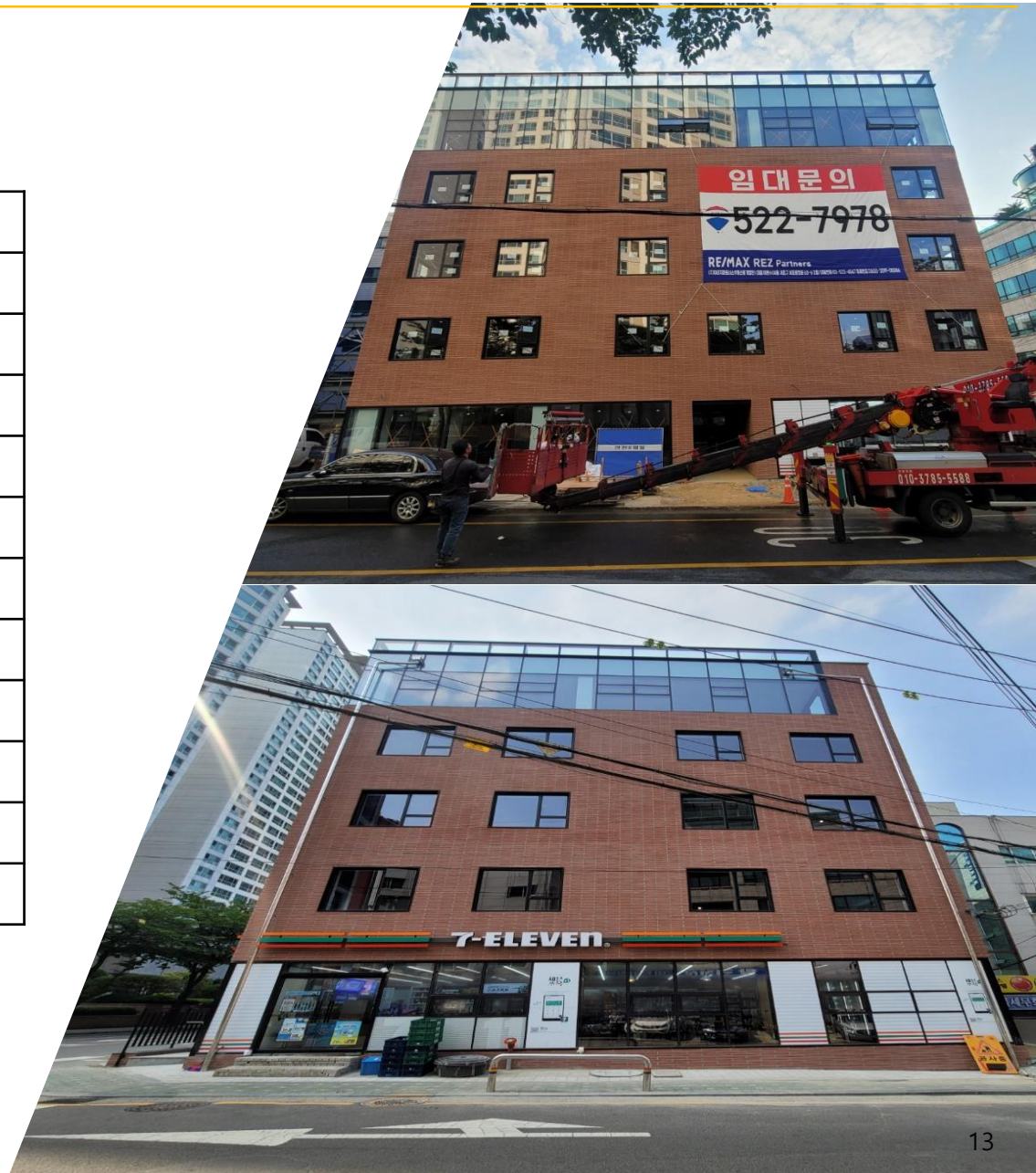
IV. 부동산가치분석

V. Marketing

VI. 용역의 제안

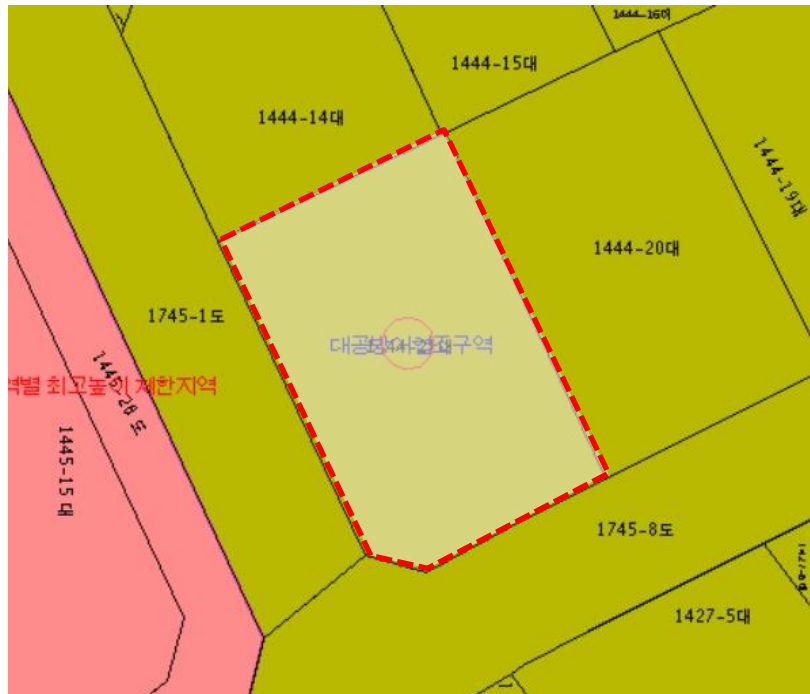
1. General Information | 건물개요

대지 위치	서울시 서초구 서초동 1444-21
지역 지구	제3종일반주거지역
대지 면적	580.5m ² (175.6평)
연 면 적	1,745m ² (527.86평)
용 적 률	약 300% 법정 250%
건 폐 율	약 48% 법정 50%
건물 규모	지상 5층 /지하 1층
건물 구조	철근콘크리트조
주 용 도	업무시설 및 근린생활시설(예정)
주 차 장	14대
승 강 기	1대
준공 년도	1984년 01월(2022년 05월 리모델링 준공)



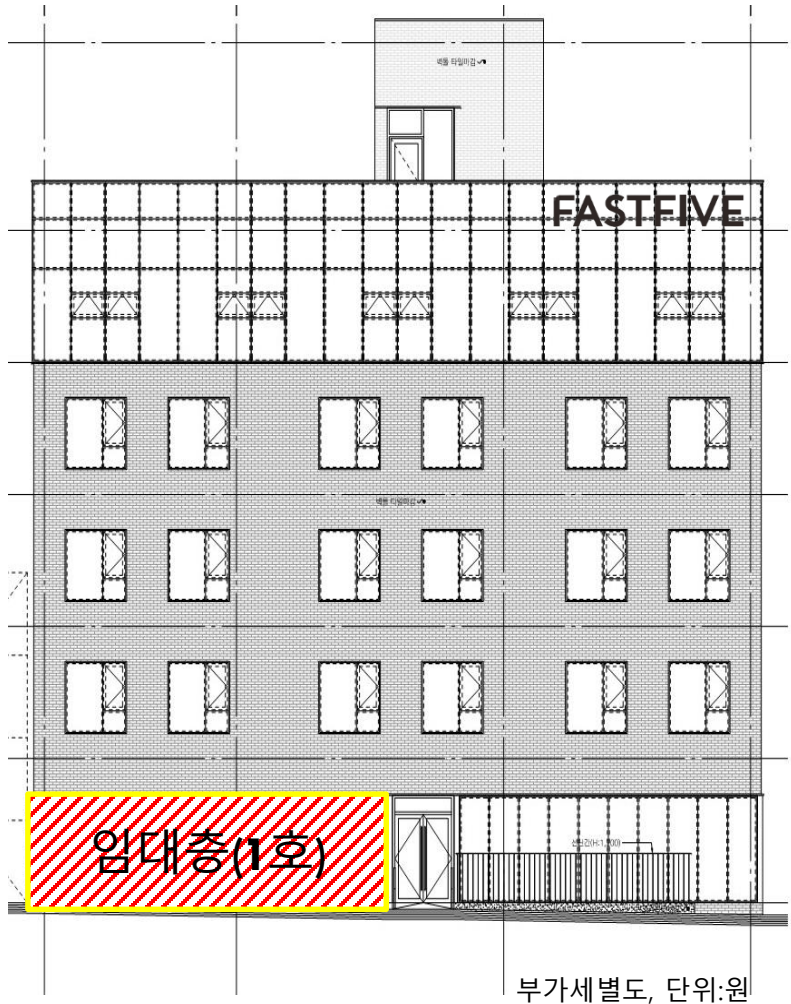
2. 토지현황 및 토지이용계획

소재지	대지면적		연면적		권리자	거주지
	m ²	평	m ²	평		
서초동 1444-21	580.5	175.60	1,745	527.86	주식회사 오텐	서울시
합계						



토지이용계획 지역·지구등 지정여부		
서초동 1444- 21	국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구 등	도시지역, 제3종일반주거지역
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역, 대공방어협조구역 (위탁고도:77-257m), 과밀억제권역

3. 건축물 현황도



호수	보증금	월임대료	관리비
1층 1호	200,000,000	7,000,000	700,000

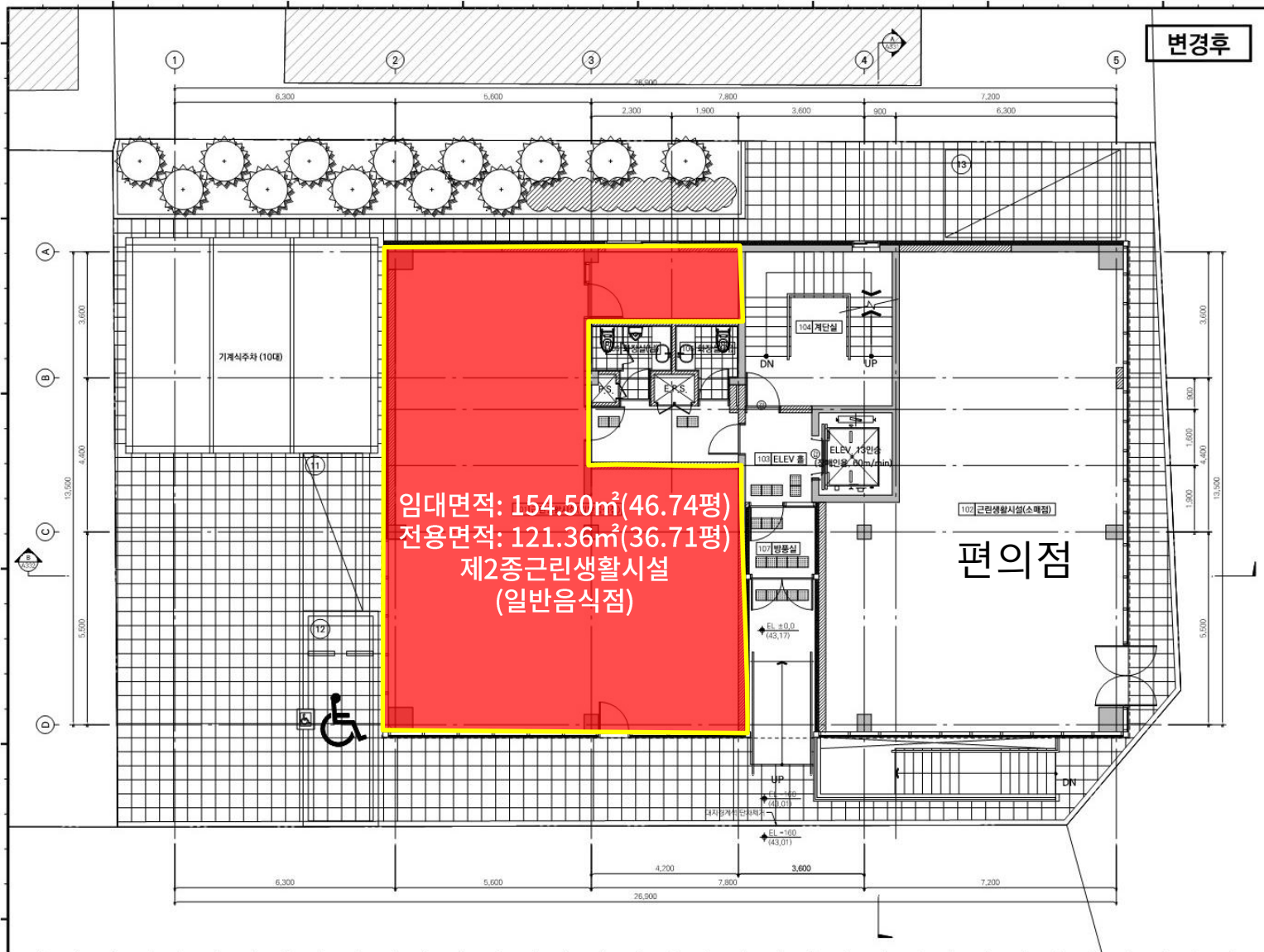
층수	임대면적		전용면적		주용도
	m ²	평	m ²	평	
5F	263.00	79.56	240.50	72.75	업무시설(사무소)
4F	279.40	84.52	246.32	74.51	업무시설(사무소)
3F	279.40	84.52	246.32	74.51	업무시설(사무소)
2F	279.40	84.52	246.32	74.51	업무시설(사무소)
1F 1호	154.50	46.74	121.36	36.71	제2종근린생활시설 (일반음식점)
B1	336.90	101.99	299.97	89.97	업무시설(사무소)
합계	1,592.60	481.76	1,362.19	412.06	

FASTFIVE 290석 임차완료

FASTFIVE 임차완료

※ 도면에 의한 면적으로 실제 건축된 면적과는 약간의 차이가 발생할 수 있음.

4. 임대층 도면(지상1층 1호)



※ 도면에 의한 면적으로 실제 건축된 면적과는 약간의 차이가 발생할 수 있음.



- I. Company Profile
- II. Project 개요
- III. 시장환경분석**
- IV. 부동산가치분석
- V. Marketing
- VI. 용역의 제안

1. 입지환경분석

대중교통 접근성



3호선 남부터미널역 (도보3분)
출구 직선거리 약 200m



버스 정류장 13개 (반경 도보300m)

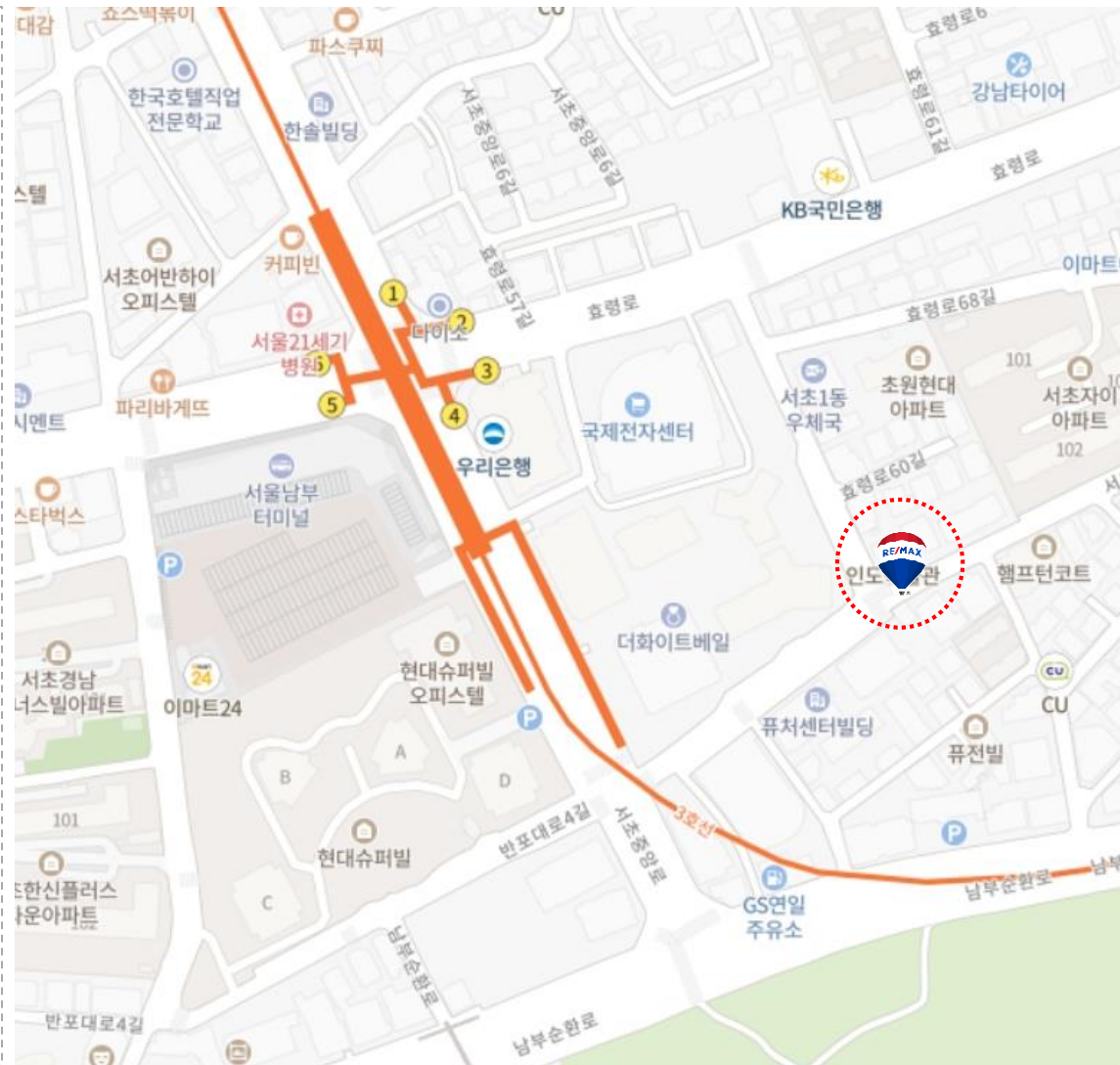
본 자산은 지하철 3호선 남부터미널 도보 3분거리에 위치하며 반경300m안에 다양한 버스노선과 남부터미널의 고속버스가 있어 탁월한 교통 접근성을 지님.

도로접근성

- ▷ 남부순환로와 효령로, 서초중앙로를 통한 서울전역의 접근성이 좋으며 서초IC를 통한 경부고속도로 접근이 용이
- ▷ 남부순환로 - 02분 | 서초IC - 05분
서초중앙로 - 01분 | 효령로 - 02분

상권현황

- ▷ 반경: 500m
- ▷ 일평균 유동인구: 약 10만명
직장인구: 약 15,000명
주거인구: 약 13,000명
직장인구 평균 소득: 약 387만원
주거인구 평균 소득: 약 441만원



2. 지역특징

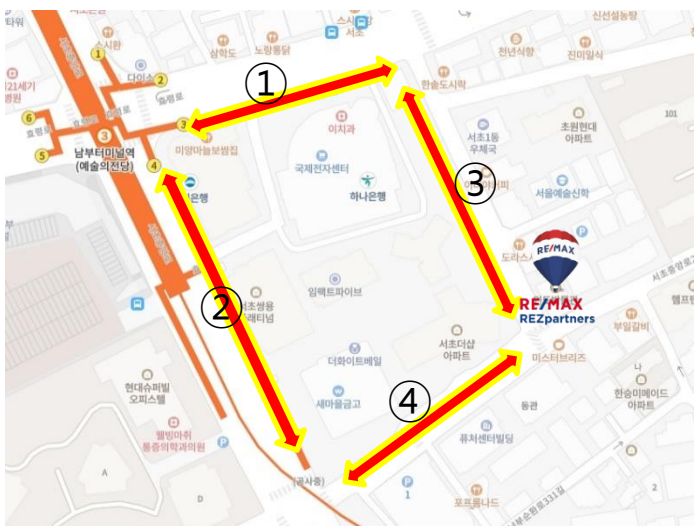
| 남부터미널역 승하차 인원분석

2022년 1월~3월 서울교통공사 승하차인원

(단위 : 명)

구분	계	일평균	1월	2월	3월
329 도곡 고속터미널(3)	6,322,719	70,253	2,336,338	1,942,684	2,043,697
330 신대방 교대(3)	1,546,040	17,179	550,915	462,621	532,504
331 도곡 남부터미널	4,128,208	45,869	1,487,623	1,262,134	1,378,451
332 도곡 양재	5,402,588	60,029	1,949,712	1,628,933	1,823,943

| 유동인구 동선



| 본 건 유동인구 분석

- ① 남부터미널 3번 출구 및 버스정류장 출퇴근 동선+ 점심시간 동선
- ② 남부터미널 4번 출구 및 버스정류장 출퇴근 동선+ 점심시간 동선
- ③ 서초1동 우체국 및 버스정류장 출퇴근 동선+ 점심시간 동선
- ④ 서초1동 우체국 및 버스정류장 출퇴근 동선+ 점심시간 동선

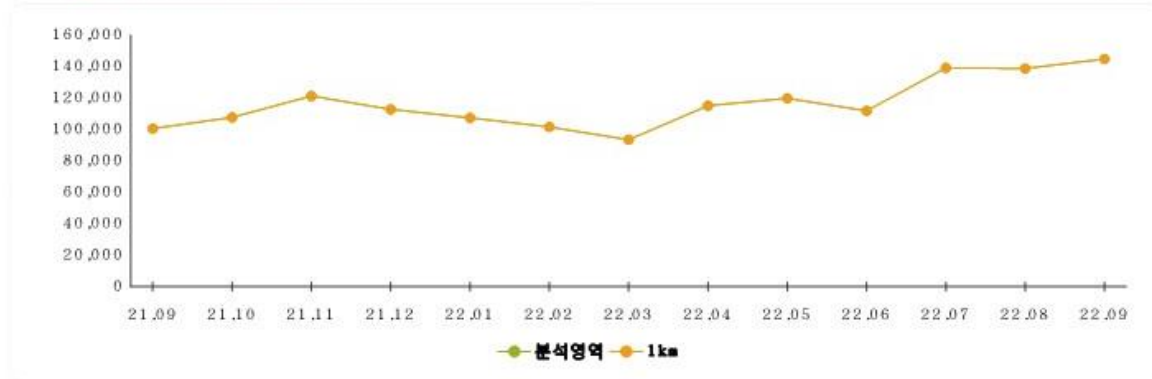
▶ 상권특징 - 본 건은 일평균 승하차 인원이 4.5만명에 이르는 남부터미널역 3번 출구에서 도보 3분거리에 위치한 출퇴근 및 점심시간, 업무시설로의 유동인구 동선에 핵심적인 위치를 갖고 있다는 장점이 있습니다.

3. 유동인구 분석

유동인구

월별 일평균 유동인구 추이

단위 : 명



단위 : 명, %

지역	구분	21.09	21.10	21.11	21.12	22.01	22.02	22.03	22.04	22.05	22.06	22.07	22.08	22.09
분석영역	인구	100,513	107,600	121,213	112,703	107,326	101,528	93,411	115,063	119,738	111,796	139,113	138,704	144,761
	증감률	-	▲ 7.1	▲ 12.7	▼ 7.0	▼ 4.8	▼ 5.4	▼ 8.0	▲ 23.2	▲ 4.1	▼ 6.6	▲ 24.4	▼ 0.3	▲ 4.4
1km	인구	100,513	107,600	121,213	112,703	107,326	101,528	93,411	115,063	119,738	111,796	139,113	138,704	144,761
	증감률	-	▲ 7.1	▲ 12.7	▼ 7.0	▼ 4.8	▼ 5.4	▼ 8.0	▲ 23.2	▲ 4.1	▼ 6.6	▲ 24.4	▼ 0.3	▲ 4.4

성별/연령대별 일평균 유동인구

단위 : 명, %

지역	구분	일일	성별		연령대별					
			남성	여성	10대	20대	30대	40대	50대	60대 이상
분석영역	인구	144,761	82,735	62,025	8,061	20,457	24,889	31,201	28,185	31,967
	비율		57.2	42.8	6.0	14.0	17.0	22.0	19.0	22.0
1km	인구	144,761	82,735	62,025	8,061	20,457	24,889	31,201	28,185	31,967
	비율		57.2	42.8	6.0	14.0	17.0	22.0	19.0	22.0

출처: 상권정보



- 22년 엔데믹 이후 유동인구는 계속 증가하는 추세.
- 20대부터 60대까지 다양한 연령층을 보이고 있음.
- 분석영역은 동일빌딩 반경 500M 기준.

4. 요일별 유동인구

주중/주말, 요일별 일평균 유동인구

단위 : 명, %

지역	구분	주중/주말		요일별						
		주중	주말	월	화	수	목	금	토	일
분석영역	인구	153,609	117,903	136,361	149,128	155,108	166,704	160,751	129,689	106,117
	비율	56.6	43.4	13.6	14.9	15.5	16.6	16.0	12.9	10.6
1km	인구	153,609	117,903	136,361	149,128	155,108	166,704	160,751	129,689	106,117
	비율	56.6	43.4	13.6	14.9	15.5	16.6	16.0	12.9	10.6

시간대별 일평균 유동인구

단위 : 명, %

지역	구분	00~06시	06~11시	11~14시	14~17시	17~21시	21~24시
분석영역	인구	12,826	39,382	22,324	23,760	32,048	14,420
	비율	8.9	27.2	15.4	16.4	22.1	10.0
1km	인구	12,826	39,382	22,324	23,760	32,048	14,420
	비율	8.9	27.2	15.4	16.4	22.1	10.0

출처: 상권정보

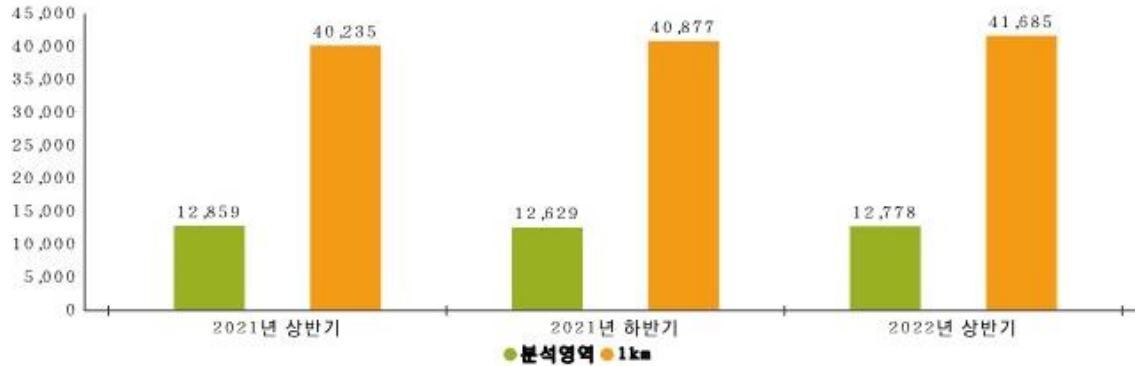


- 일요일이 유동인구가 가장 적지만, 국제전자센터와 남부터미널 이용객들로 인하여 주 7일 상권으로 판단.
- 출퇴근 시간 유동인구 증가현상으로 주거 인구가 오피스 인구보다 많을 것으로 사료됨.
- 일과시간부터 저녁 9시까지 업소의 운영이 가능.

5. 주거인구

주거인구

주거인구 추이



단위: 명

지역	2021년 상반기	2021년 하반기	2022년 상반기
분석영역	12,859	12,629	12,778
1km	40,235	40,877	41,685

성별/연령대별 주거인구

단위: 명, %

지역	구분	전체	성별		연령별						
			남성	여성	10대미만	10대	20대	30대	40대	50대	60대 이상
분석영역	인구	12,778	6,149	6,629	773	1,151	1,865	2,130	2,184	1,942	2,733
	비율	100.0	48.1	51.9	6.1	9.0	14.6	16.7	17.1	15.2	21.4

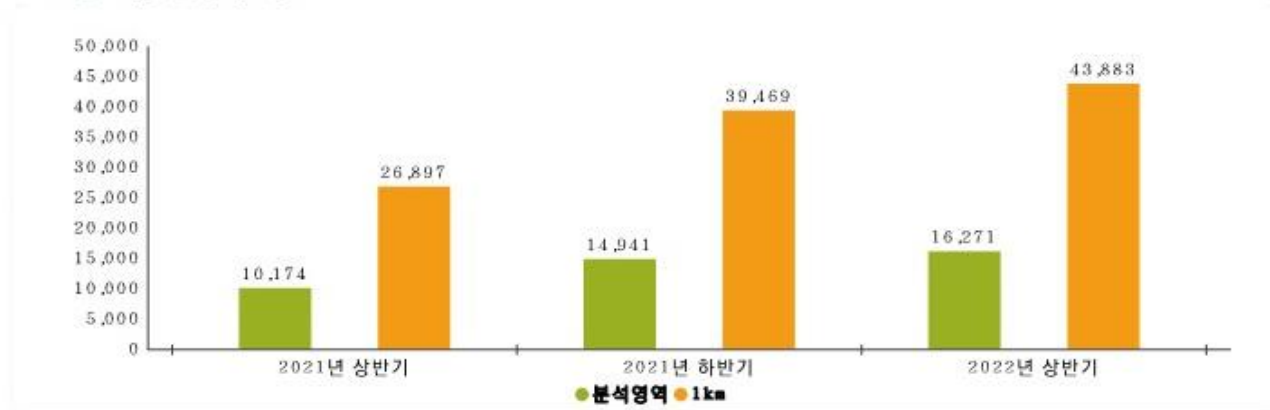
출처: 상권정보

- 주거인구는 21년 이후 소규모 증가추세를 보이고 있음.
- 3,40대 인구 비율이 높으며 남녀 성비는 비슷하게 나타남.

6. 직장인구

직장인구

직장인구 추이



단위 : 명

지역	2021년 상반기	2021년 하반기	2022년 상반기
분석영역	10,174	14,941	16,271
1km	26,897	39,469	43,883

성별/연령대별 직장인구

단위 : 명, %

지역	구분	전체	성별		연령대별				
			남성	여성	20대	30대	40대	50대	60대 이상
분석영역	인구	16,271	9,206	7,065	2,518	4,738	4,216	2,724	2,075
	비율	100.0	56.8	43.4	15.5	29.1	25.9	16.7	12.8

출처: 상권정보

- 직장인구는 21년 이후 증가추세를 보이고 있음.
- 3,40대 인구 비율이 높으며 남녀 성비는 남성이 다소 많은 것으로 나타남.
- 남부터미널 일대 사옥 및 업무시설이 증가하고 있는 것으로 판단.

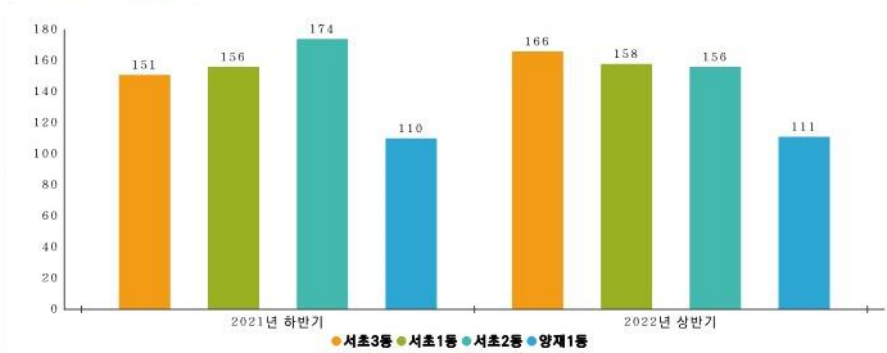
7. 소득/소비수준

주거인구 소득소비 추이

주거인구 소득



주거인구 소비



단위 : 만원

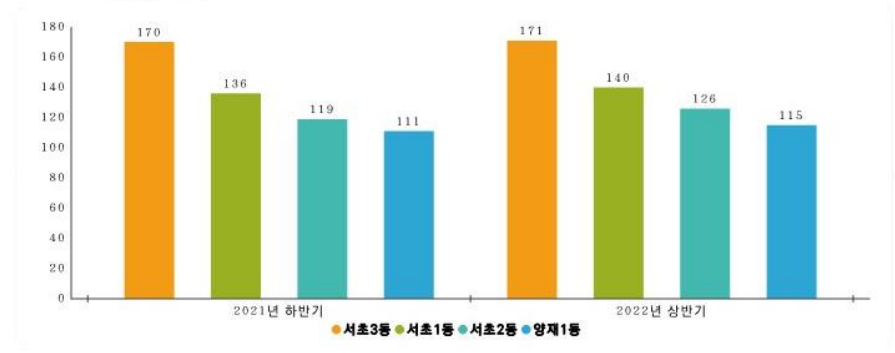
지역	주거인구 소득		주거인구 소비	
	2021년 하반기	2022년 상반기	2021년 하반기	2022년 상반기
분석영역(서초3동)	338~392	340~396	140~162	154~178
분석영역(서초1동)	345~401	346~402	144~168	146~170
분석영역(서초2동)	365~425	359~417	161~187	144~168
분석영역(양재1동)	327~379	328~382	102~118	103~119

직장인구 소득소비 추이

직장인구 소득



직장인구 소비



단위 : 만원

지역	직장인구 소득		직장인구 소비	
	2021년 하반기	2022년 상반기	2021년 하반기	2022년 상반기
분석영역(서초3동)	339~393	339~395	157~183	158~184
분석영역(서초1동)	317~369	319~371	126~146	130~151
분석영역(서초2동)	360~418	359~417	110~128	117~135
분석영역(양재1동)	344~400	347~403	103~119	106~124

출처: 상권정보

- 본건은 서초 1동 지역으로 21년에 비해 22년 주거 및 직장인구 소득수준은 300만원대 증반으로 비슷한 수준.
- 2022년 3고 시대 인플레이션으로 인한 소비는 21년에 비해 절반수준으로 감소하였음.
- 남부터미널 일대 사옥 및 업무시설이 증가하고 있는 것으로 판단.



- I. Company Profile
- II. Project 개요
- III. 시장환경분석
- IV. 카페상권분석**
- V. Marketing
- VI. 용역의 제안

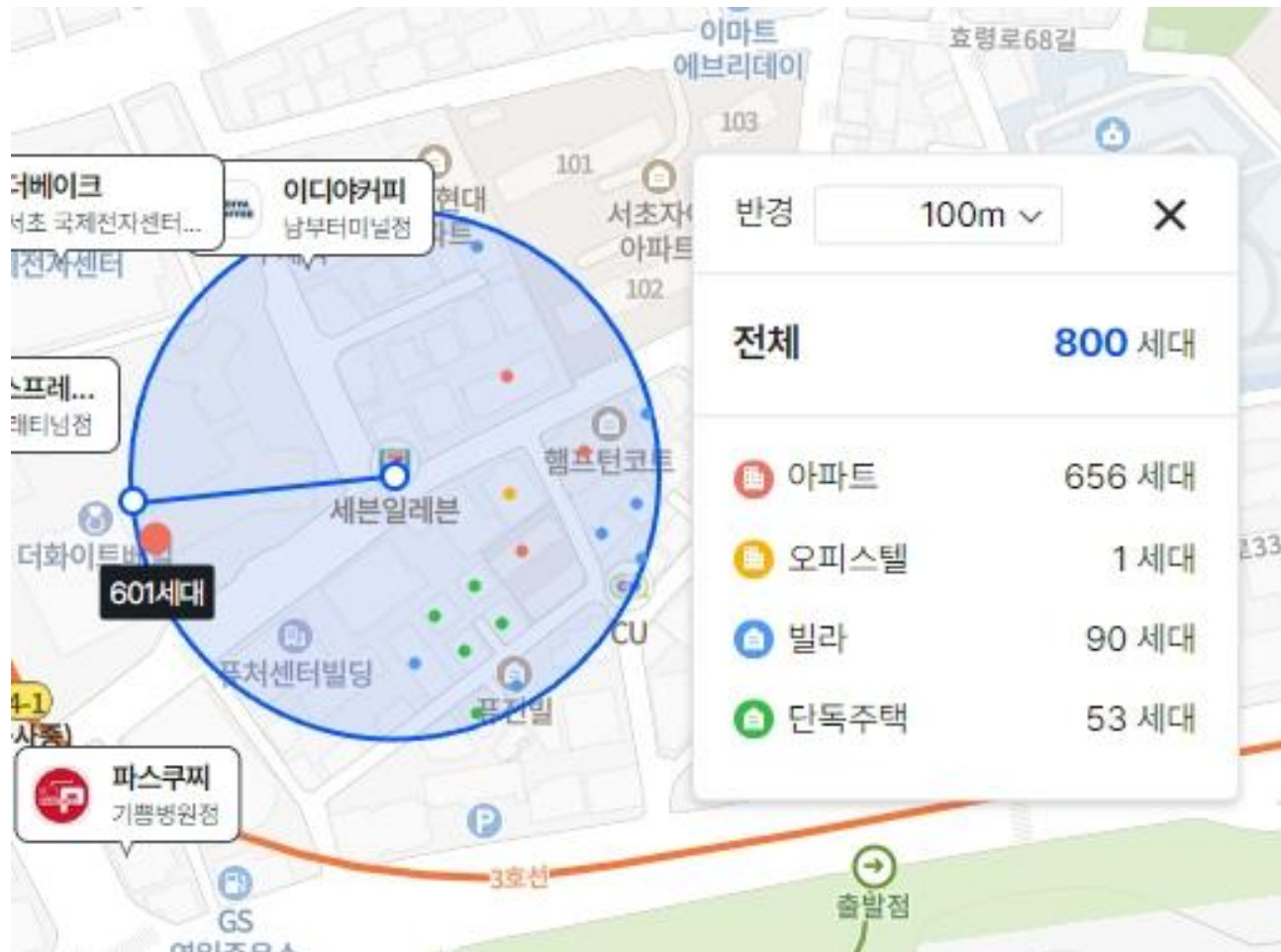
1. 500미터 반경 카페 현황 및 세대수



출처: 마이프차

- 본건 중심으로 반경 500M 이내 카페 업소 수는 약 23개소가 존재함.
- 카페의 경우 남부터미널 기점으로 서북쪽(교대법원방향)으로 치중되어 있음.
- 실질적인 카페 영업반경은 100M 이내로 추정됨.

2. 100미터 반경 카페 현황 및 세대수



출처: 마이프차

- 본건 중심으로 반경 100M 이내 카페 업소 수는 2~5개소가 존재함.
- 100M 반경의 세대수는 약 800세대로 아파트 세대수가 대다수.
- 베이커리 카페 수요가 다수인 요즈음 트렌드에 맞춰 고급형 베이커리 카페를 추천.



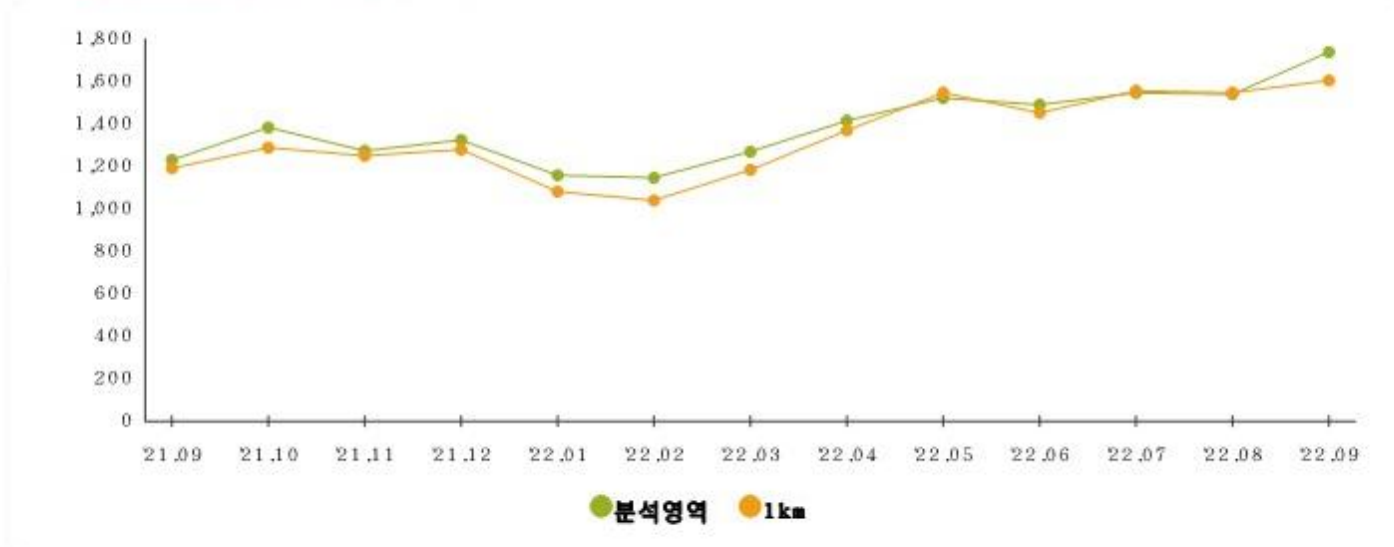
- I. Company Profile
- II. Project 개요
- III. 시장환경분석
- IV. 카페상권분석
- V. 업종매출분석**
- VI. 용역의 제안

1. 업종 매출분석

매출추이

업소당 월평균 매출액 추이

단위 : 만원



단위 : 만원, %

지역	구분	21.09	21.10	21.11	21.12	22.01	22.02	22.03	22.04	22.05	22.06	22.07	22.08	22.09
분석영역	매출	1231	1384	1274	1325	1159	1147	1270	1416	1523	1491	1547	1541	1739
	증감률		▲12.43	▼7.95	▲4	▼12.53	▼1.04	▲10.72	▲11.5	▲7.56	▼2.1	▲3.76	▼0.39	▲12.85
1km	매출	1,192	1,289	1,251	1,280	1,082	1,040	1,184	1,370	1,548	1,453	1,557	1,548	1,605
서초구	매출	1,387	1,519	1,506	1,475	1,287	1,109	1,314	1,576	1,766	1,679	1,728	1,616	1,660
서울	매출	1,298	1,365	1,327	1,284	1,174	1,022	1,202	1,466	1,610	1,506	1,571	1,482	1,505
전국	매출	1,127	1,181	1,066	1,024	982	845	959	1,166	1,298	1,220	1,299	1,266	1,223

출처: 상권정보

- 커피, 디저트 카페의 업종 매출액 추이 분석 결과 22년 3월 엔데믹 이후 증가세를 유지하고 있음.
- 사회적 거리두기 해제로 인한 사람들의 심리가 반영된 것으로 사료됨.
- 가을 철에 접어들면서 매출액은 더욱 증가하고 있음.

2. 매출특성

시기별 매출특성

▶ 주중/주말, 요일별 월평균 매출액/매출건수 비율

단위: 만원, %

지역	구분	주중/주말		요일별						
		주중	주말	월	화	수	목	금	토	일
분석영역	매출액	287	152	257	283	293	296	308	173	130
	비율	65.4	34.6	14.8	16.3	16.8	17	17.7	9.9	7.5
	매출건수비율	68	32	15.6	16.9	16.7	17.4	17.5	9.1	6.7
1km	매출액	266	137	243	265	266	275	283	157	116
	비율	66	34	15.1	16.5	16.6	17.1	17.6	9.8	7.2
	매출건수비율	68.7	31.3	15.9	17	16.6	17.5	17.6	9	6.4

▶ 시간대별 월평균 매출액/매출건수 비율

단위: 만원, %

지역	구분	00~06시	06~11시	11~14시	14~17시	17~21시	21~24시
분석영역	매출액	136	286	733	301	224	59
	비율	7.8	16.4	42.2	17.3	12.9	3.4
	매출건수비율	13.1	19.4	38.7	15.7	10.7	2.4
1km	매출액	112	283	672	292	202	45
	비율	7	17.6	41.8	18.2	12.6	2.8
	매출건수비율	11.9	20.8	37.9	16.7	10.7	2

▶ 성별/연령대별 월평균 매출액/매출건수 비율

단위: 만원, %

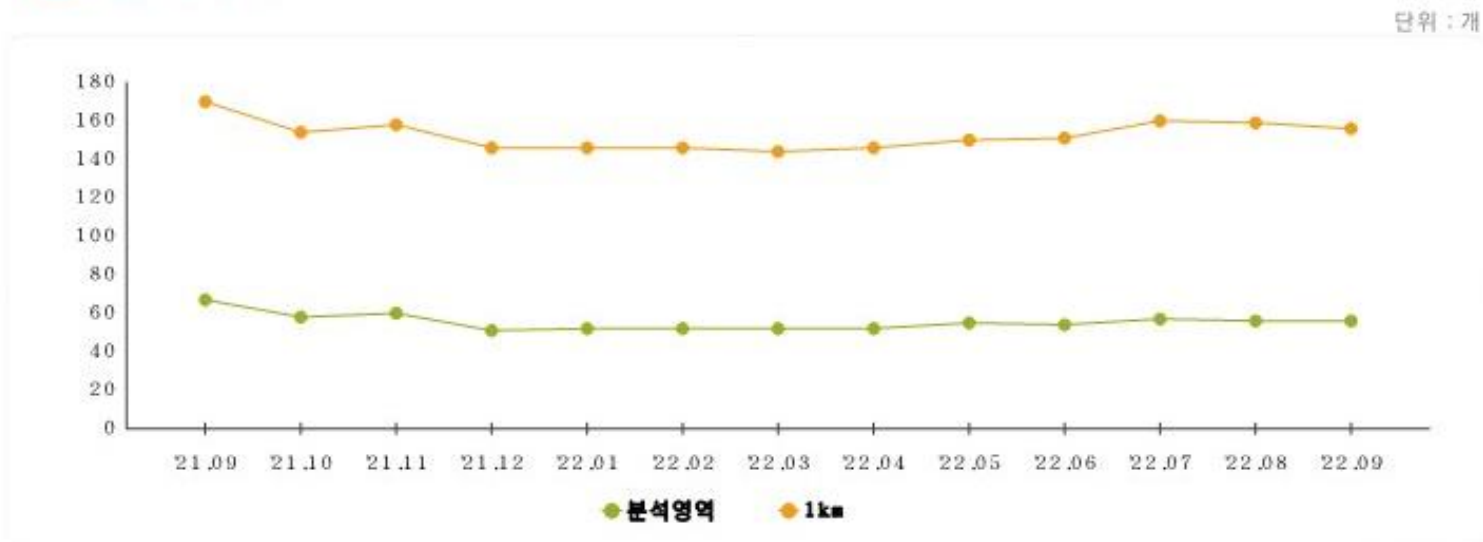
지역	구분	성별		연령대별					
		남성	여성	10대	20대	30대	40대	50대	60대
분석영역	매출액	886	854	0	206	568	472	326	167
	비율	50.9	49.1	0	11.8	32.7	27.1	18.7	9.6
	매출건수비율	50.5	49.5	0	14.3	34.8	24.7	18.6	7.6
1km	매출액	840	765	0	196	515	446	306	142
	비율	52.3	47.7	0	12.2	32.1	27.8	19.1	8.8
	매출건수비율	52	48	0	14.3	33.7	25.6	19.1	7.2

출처: 상권정보

- 주중 평균 매출이 287만원으로 65.5%를 차지 .
- 유동인구 분석에서 주7일 상권으로 분석하였지만 실제 업소 이용객 매출액으로 보아 주5일 오피스 상권.
- 주 소비층은 3~40대의 남성층이 주를 이루고 있으나 마케팅 대상은 2~40 여성층이라 판단됨.

3. 업소수 추이

업소수 추이



단위 : 개, %

지역	구분	21.09	21.10	21.11	21.12	22.01	22.02	22.03	22.04	22.05	22.06	22.07	22.08	22.09
분석영역	업소수	67	58	60	51	52	52	52	52	55	54	57	56	56
	증감률	0	▼ 13.4	▲ 3.5	▼ 15	▲ 2	0	0	0	▲ 5.8	▼ 1.8	▲ 5.6	▼ 1.8	0
1km	업소수	170	154	158	146	146	146	144	146	150	151	160	159	156
서초구	업소수	1,220	1,125	1,152	1,054	1,023	1,041	996	1,000	1,051	1,050	1,074	1,087	1,081
서울	업소수	19,925	17,833	18,387	17,200	16,804	17,516	17,123	17,218	18,231	18,191	18,867	19,126	19,326
전국	업소수	106,027	95,300	99,149	96,706	94,157	98,154	95,936	96,344	103,091	102,825	106,289	107,612	108,599

출처: 상권정보

- 22.09. 현 업소수는 56개로 전월대비 동일하지만 전년대비 감소.
- 카페 업종의 감소 추세는 초저가 브랜드(메가커피, 컴포즈)의 영향으로 판단됨.
- 유동인구의 중심지인 만큼 마케팅 전략의 차별화와 업체의 고급화 전략이 필요하다 판단.

4. 주변 유입인구 증가호재



효성해링턴타워 서초	
대지위치	서울특별시 서초구 서초동 1445-1번지 외 1필지
건축규모	지하7층 / 지상 16층
주용도	근린생활시설 / 오피스텔
총호실	285실 예정
입주 예정일	2023년 12월 예정



5. 주변 유입인구 증가호재

주택건설사업계획 승인 고시

「주택법」 제15조 제1항 규정에 따라 주택건설사업계획을 승인하고, 같은법 제15조 제6항 규정에 따라 아래와 같이 고시합니다.

2021.11.18.

서 초 구 청 장

1. 주택건설 사업의 종류

- 주택건설 사업의 종류 : 주택건설사업(아파트 147세대)

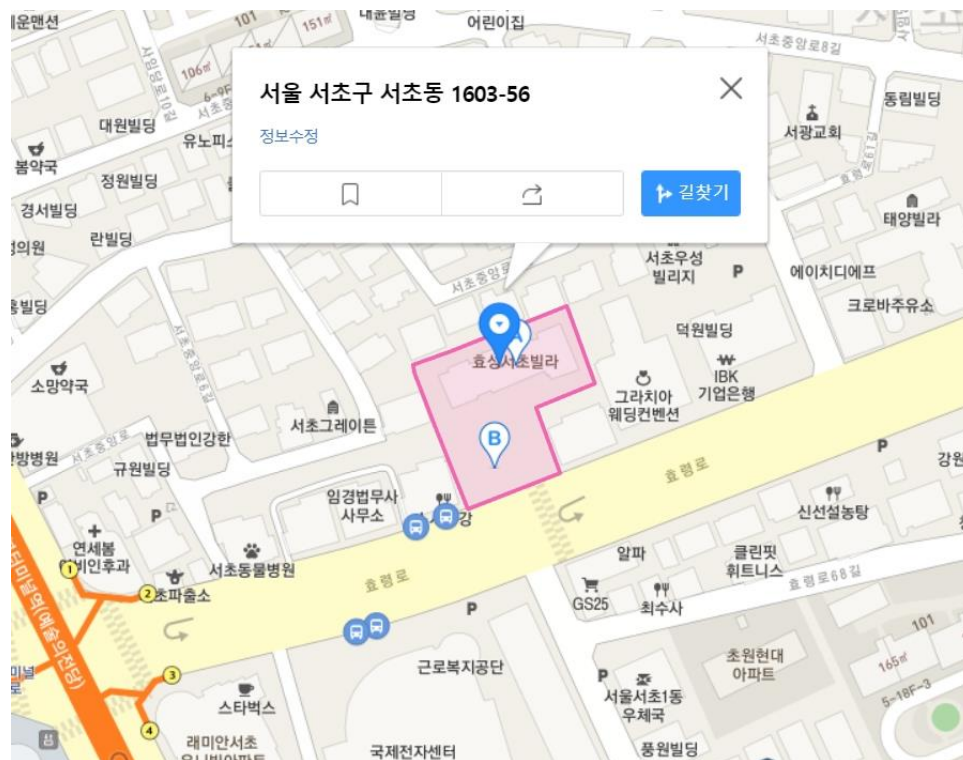
2. 주택건설 사업주체(공동사업주체)

- 한국자산신탁

3. 주택건설사업 시행기간 : 2022.1. ~ 2024.7. (사업진행여건에 따라 변경될 수 있음)

4. 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항

- 대지위치 : 서초동 1603-56
- 용 도 : 아파트(도시형생활주택 원룸형 146+일반 1세대),
문화및집회시설, 제1·2종근린생활시설
- 규 모 : 지하6층/지상20층
- 대지면적 : 4,763.2㎡
- 건축면적 : 442.31㎡(제1종전용주거지역)/1,302.18㎡(제3종일반주거지역)
- 연면적 : 32,329.73㎡
- 건 폐 율 : 36.0%(제1종전용주거지역)/36.84%(제3종일반주거지역)
- 용적률 : 54.25%(제1종전용주거지역)/299.88%(제3종일반주거지역)



6. 현장사진



1층 내부 사진 및 외부 남녀 구분 화장실

An aerial night view of a city, likely Seoul, South Korea, featuring a prominent river (Han River) and a bridge. The city lights are illuminated, and the sky is a mix of orange and blue, suggesting sunset or sunrise. The text '감사합니다.' is overlaid in the center.

감사합니다.