

영화 부동산

빛나는 길 

논현동 90-2 1층 상가점포 입점 제안서

| | |
|-------|---------------------------------|
| 주소 | 서울특별시 강남구 언주로 703 (논현동 90-2) |
| 연면적 | 7558.96㎡(2,287평) |
| 건물규모 | 지하 3층/ 지상 8층 |
| 임대면적 | 423.1㎡ (128평) |
| 전용면적 | 212.97㎡ (65평) |
| 용도 | 제1종근린생활시설(휴게음식점) |
| 임대층 | 1F |
| 임대조건 | 보증금: 2억/임대료: 1,260만/관리비: 300만 |
| 입주가능일 | 빠른입주 가능(협의) |





도산대로 · 도산공원사거리

SITE

S

7호선 학동역

7호선 강남구청역
수인분당선 강남구청역



더블역세권, 서울세관사거리

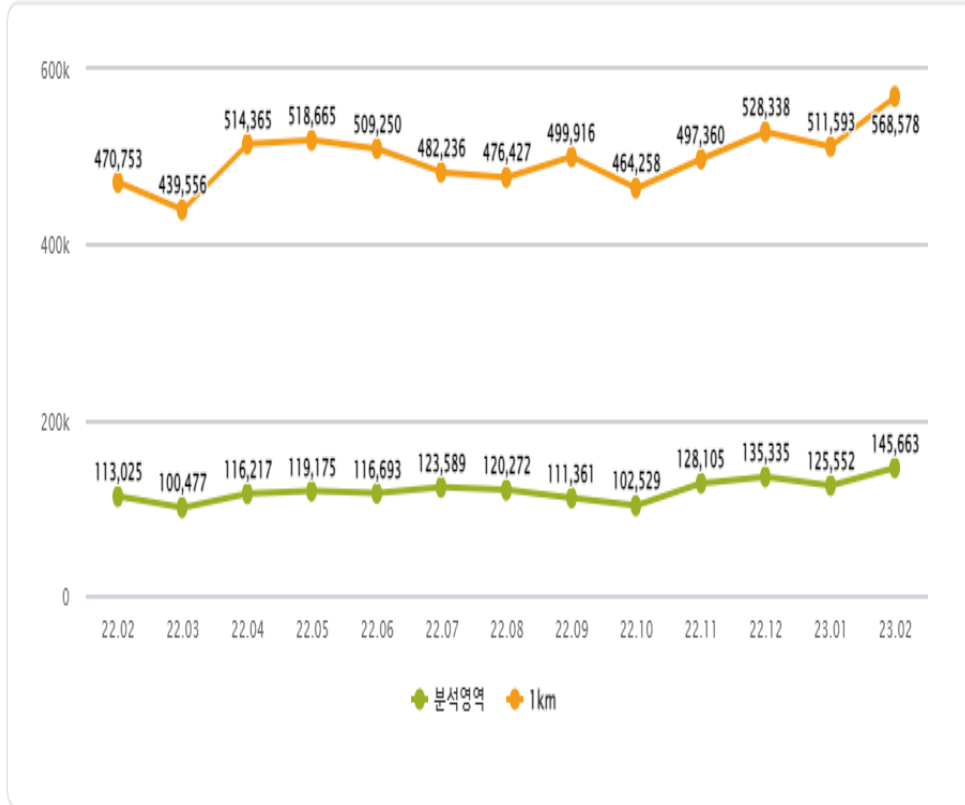
- ▶ 지하철 7호선 학동역 10번 출구 도보 4분
- ▶ 지하철 7호선,수인분당선 강남구청역 3번 출구 도보 9분
- ▶ 한남IC 경부고속도로 진입 용이

상주 직장인구 활성화된 입지

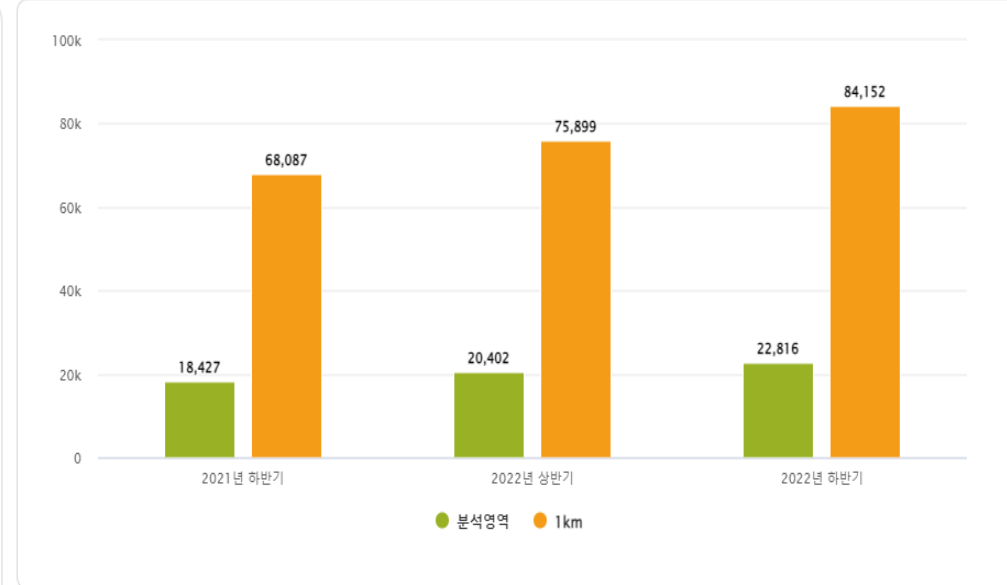
- ▶ 주위로 여러 대형오피스 위치
- ▶ 일별 상주 직장인 2.2만명, 유동인구 14만 6천명
- ▶ 보기 드문 중대형크기의 1층 무권리 상가점포
- ▶ 인근 시세 대비 낮은 수준의 임대료

입지 및 환경분석 : 논현동 서울세관사거리 상권 분석

● 월별 일평균 유동인구 추이



단위:명 ● 직장인구 추이



| 지역 | 2021년 하반기 | 2022년 상반기 | 2022년 하반기 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 분석영역 | 18,427 | 20,402 | 22,816 |
| 1km | 68,087 | 75,899 | 84,152 |

단위: 명

유동인구는 총 14.5만명이고 남성의 비율이 59.7%, 40대가 23.6%로 가장 높습니다.

주요 활성화 시간은 목요일에 16.8%로 유동인구가 가장 많았으며, 일요일에 7.9% 가장 적게 나타납니다.

*논현동 90-2 주변반경 500m 내 기준의 분석결과입니다.

논현동 90-1 1F 아티제와 가시성 비교



간판 설치
불가로 브랜드
노출도 낮음

논현동 90-1 1F 아티제와 가시성 비교



간판 설치 공간
확보되어
브랜드 노출도
 좋음

논현동 90-1 1F 아티제와 가시성 비교



논현동 근린생활시설 임대료 비교 분석 및 NOC

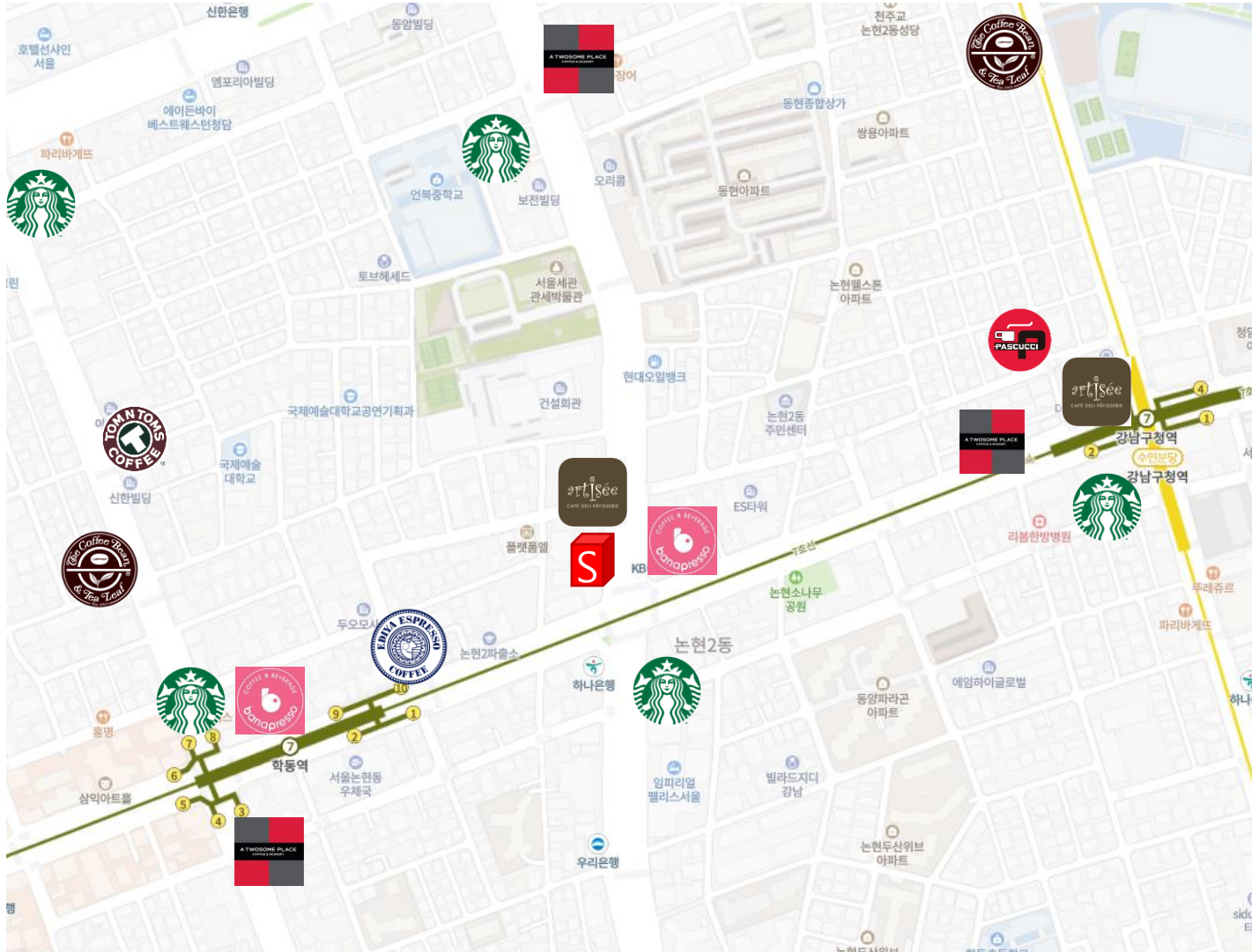


논현동 근린생활시설 임대료 비교 분석 및 NOC

1-1. 22년 5월 기준층 층별 임대료 현황

| 구분 | 논현동 90-2 1F | 논현동 89-11 1F | 논현동 106-7 1F | 논현동 114-20 1F | 논현동 209-2 1F |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 보증금 | ₩ 200,000,000 | ₩ 300,000,000 | ₩ 150,000,000 | ₩ 150,000,000 | ₩ 300,000,000 |
| 월임대료 | ₩ 12,600,000 | ₩ 30,000,000 | ₩ 9,000,000 | ₩ 12,000,000 | ₩ 23,000,000 |
| 관리비 | ₩ 3,000,000 | ₩ 2,020,000 | ₩ 500,000 | ₩ 1,000,000 | ₩ 2,200,000 |
| 임관리비 합계 | ₩ 15,600,000 | ₩ 32,020,000 | ₩ 9,500,000 | ₩ 13,000,000 | ₩ 25,200,000 |
| 임대면적 | 128.0 py | 72.1 py | 45.0 py | 55.5 py | 95.3 py |
| 전용면적 | 65.0 py | 49.1 py | 33.0 py | 41.2 py | 77.3 py |
| 보증금(평당) | ₩ 1,562,500 | ₩ 4,160,888 | ₩ 3,333,333 | ₩ 2,702,703 | ₩ 3,147,954 |
| 임대료(평당) | ₩ 98,437 | ₩ 416,089 | ₩ 200,000 | ₩ 216,216 | ₩ 241,343 |
| 관리비(평당) | ₩ 23,437 | ₩ 28,017 | ₩ 11,111 | ₩ 18,018 | ₩ 23,085 |
| 전용률 | 50.78% | 68.10% | 73.33% | 74.23% | 81.11% |
| NOC | ₩ 247,696 | ₩ 652,138 | ₩ 287,879 | ₩ 315,534 | ₩ 326,003 |
| ※운용금리: | 3% | | | | |

2. 인근 프렌차이즈 카페 분포도







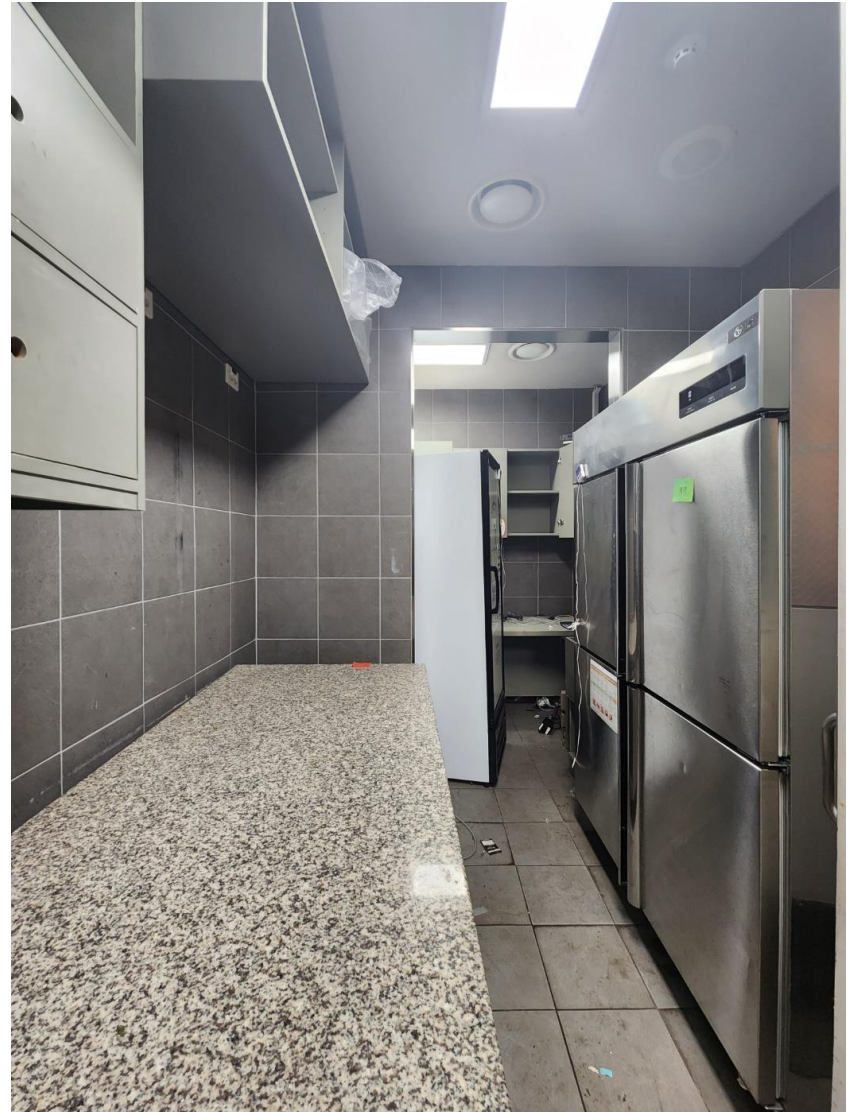














Thank you

■ **Contact**

구정식 / 팀장

Mobile: 010-9219-4864

E-mail: gjs.building@gmail.com