

충무로역, 동국대학교 골든블럭 남산상권

힐스에비뉴 남산



힐스테이트

동국대 후문 바로 앞에 위치하며 단지 내 상가 총 34호실로 구성
상업시설 총 계약면적 2,365.82m² / 지하1층~지상1층



구분	내용
대지위치	서울시 중구 서애로1길 17일원
지역지구	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
대지면적	7,514.42m ² [약 2,273.11평]
건축면적	2,982.98m ² [약 902.35평]
연면적	32,569.34m ² [약 9,852.23평]
용적률	226.27%[법정: 237.25%]
건폐율	39.70%[법정: 50%]
규모	지하1층~지상1층/제2종 근린생활시설
주차대수	근린생활시설 20대
공급상품	근린생활시설 34호실

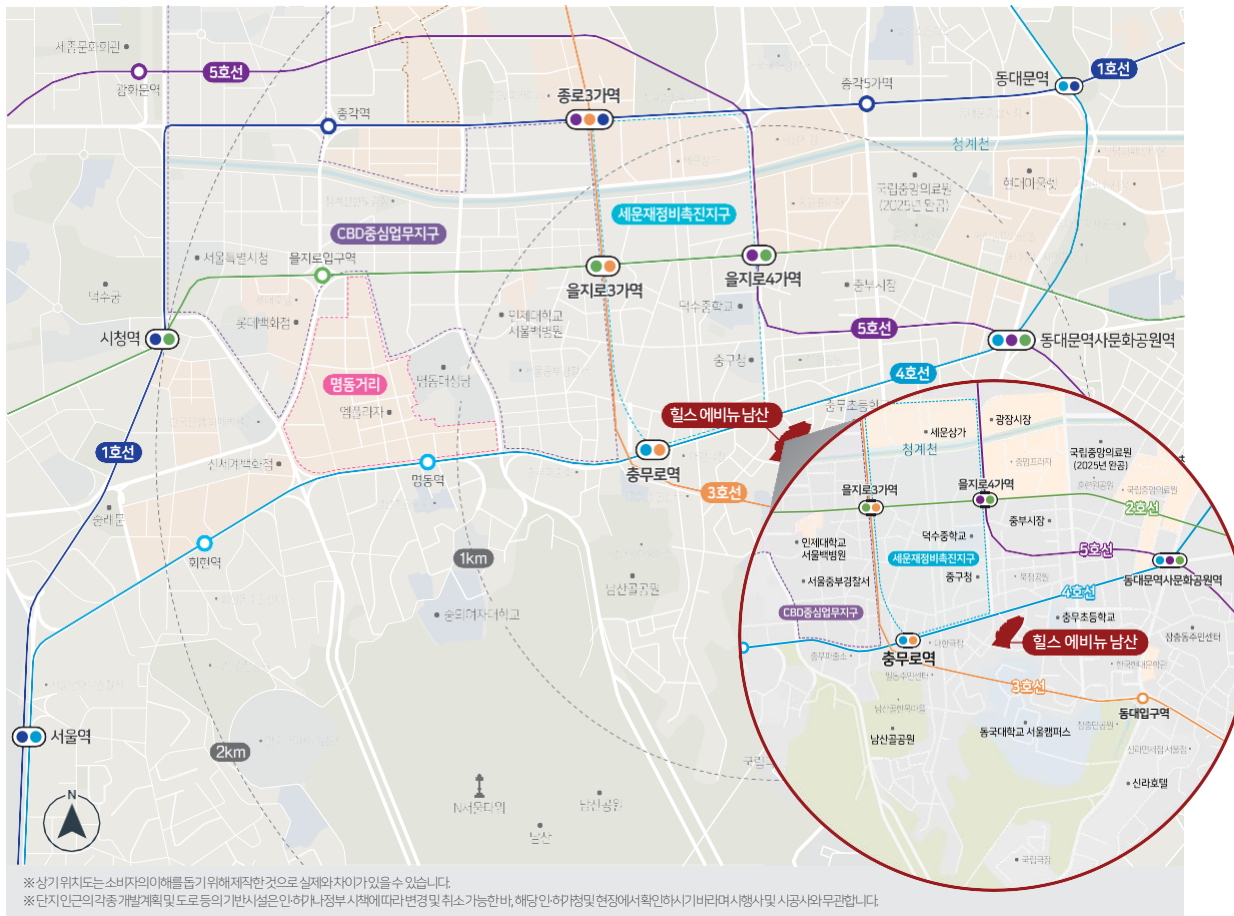
(단위: m)

구분	전용	면적(m ²)		비고
		계약	전용률	
제2종 근린생활시설	지하1층	795.06	1,257.75	63.2%
	지상1층	566.96	1,108.07	51.2%
합계	1,362.02	2,365.82	57.6%	

구분	전용	면적(m ²)		전용률
		계약	전용률	
B1층	B101	51.45	81.39	63.2%
	B102	37.80	59.80	63.2%
	B103	37.80	59.80	63.2%
	B104	37.80	59.80	63.2%
	B105	37.80	59.80	63.2%
	B106	37.80	59.80	63.2%
	B107	37.80	59.80	63.2%
	B108	35.96	56.89	63.2%
	B109	91.87	145.34	63.2%
	B110	40.32	63.78	63.2%
	B111	40.32	63.78	63.2%
	B112	40.32	63.78	63.2%
	B113	39.76	62.90	63.2%
	B114	41.16	65.12	63.2%
	B115	43.29	68.48	63.2%
	B116	44.36	70.17	63.2%
	B117	49.72	78.65	63.2%
	B118	49.73	78.67	63.2%
소계	18호실	795.06	1,257.75	63.2%

구분	전용	면적(m ²)		전용률
		계약	전용률	
1층	101	47.04	91.94	51.2%
	102	34.56	67.55	51.2%
	103	34.56	67.55	51.2%
	104	47.04	91.94	51.2%
	105	30.81	60.21	51.2%
	106	29.63	57.91	51.2%
	107	34.54	67.51	51.2%
	108	34.54	67.51	51.2%
	109	32.22	62.97	51.2%
	110	32.22	62.97	51.2%
	111	32.22	62.97	51.2%
	112	32.22	62.97	51.2%
	113	37.59	73.46	51.2%
	114	46.57	91.01	51.2%
	115	30.60	59.80	51.2%
	116	30.60	59.80	51.2%
소계	16호실	566.96	1,108.07	51.2%

서울 도심 생활권 CBD 인접, 충무로와 동국대학교 수요를 한번에 누리는
골든블럭남산상권+ 다양하게 갖춰진 인프라 등 희소가치 높은 입지



※ 상기 위치도는 소비자의 이해를 돕기 위해 제작한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.
 ※ 단지인근의 각종 개발계획 및 도로 등의 시설은 인허가 절차에 따라 변경 및 취소가 가능한바, 해당 인허가 및 현장에서 확인하시기 바랍니다.

LOCATION
PREMIUM

- 충무로역, 동국대 골든블럭상권
역세권과 대학로 상권을 모두 가진 특급상권
- 서울 전역을 연결하는 탁월한 교통의 중심
2·3·4·5호선, 강변북로, 내부순환로 등 뛰어난 교통
- 서울의 중심 중구, 을지로와 충무로
업무의 중심에 위치하여 풍부한 배후수요
- 365일 집객력 극대화상가
직장인부터 대학생까지 우수한 집객력
- 세운재정비촉진지구를 품은 눈부신 미래가치
인근 오피스, 상업지역 종사자 및 풍성한 유동인구

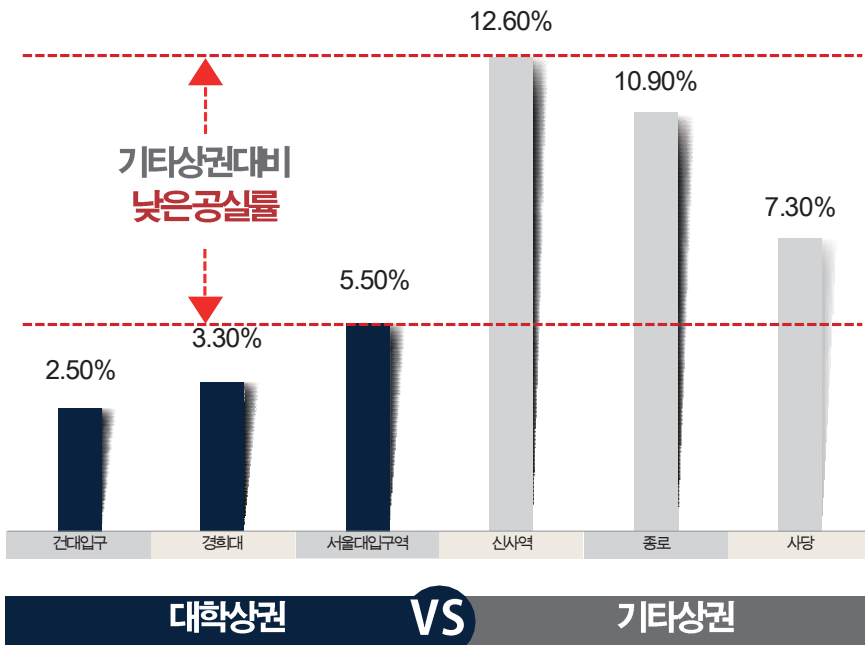
명동, 동대문, 종로 등 서울 권역 주요 상권 내 중심부에 위치
충무로역과동국대초인접에따른역세권·대학기상권 특성 보유 입지



상권	상권 특성	유동인구 특성
을지로 상권	도소매 시장 동대문상권인접 먹거리상권	· 주말보다 평일 유동인구 비중 (평일 약 83%) · 50세 이상 고령층 다수이며, 훈련원공원 및 광장시장안 관광여가 수요 일부
종로 상권	학원가/오피스 배후수요 기반 상권	· 주중: 오피스/학원 인구 중심 · 주말: 외부 유동인구 중심 · 다양한 연령대 방문
동대문 상권	패션특화 광역상권 F&B 취약	· DDP 준공 이후 유동인구 급증 · 쇼핑 목적 젊은 여성 비율 · 외국인 쇼핑 관광객 비중
인사동 상권	전통문화 예술중심상권	· 주말이 평일보다 유동인구 2배 · 관광객의 유동인구 비율 매우 높음 ('19년 기준 연간 211만명 방문, 관광지식정보시스템)
명동 상권	국내 최대 쇼핑밀집상권	· 젊은 여성들이 유동인구의 대부분 · 국내 최고, 최대 상권으로서 외국 관광객 대거 유입
대학로 상권	공연문화기반 먹거리상권	· 대학생 위주의 10~20대 젊은 연령대 · 여성 및 연인들의 비중이 높음

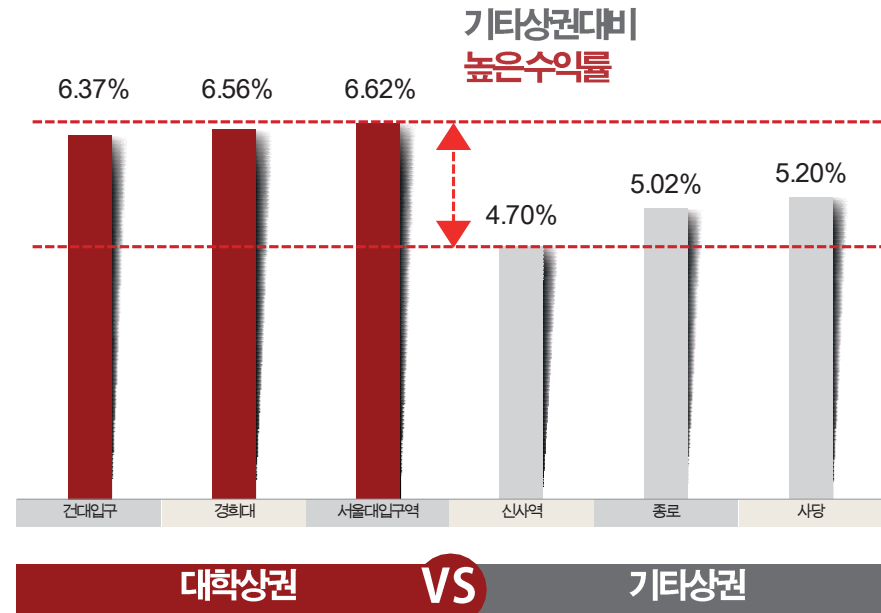
서울 유명 상권인 신사역, 종로, 사당 상권대비
대학상권이공실률낮고투자수익률도높다!

상권공실률비교



[출처 : 한국부동산원, 2021년 3분기 기준]

상권수익률비교



[출처 : 한국부동산원, 2020년 기준]

총무로역 1주일 평균 승·하차 63,573명 / 동국대학교 재학생 수 15,659명
총무로역이용객및대학생수요등주변배후수요풍부

■ 총무로역 지하철 평균 이용객

[출처: 경기도 교통 정보센터 4호선 기준 / 단위: 명]

구분	월	화	수	목	금	토	일
승차	37,015	36,444	36,720	37,199	22,443	14,293	36,110
하차	37,690	37,097	37,464	38,331	22,977	14,210	37,018
총 승·하차	74,705	73,541	74,184	75,530	45,420	28,503	73,128
1주일 평균 총 승·하차				63,573			

■ 서울지역 대학교 재학생 현황

[출처: 대학교알리미, 2020년 기준 / 단위: 명]

학교	설립구분	학교종류	재학생 수
경희대학교	사립	대학교	28,793
서울대학교	국립대법인	대학교	27,240
연세대학교	사립	대학교	26,353
고려대학교	사립	대학교	26,307
성균관대학교	사립	대학교	24,643
중앙대학교	사립	대학교	22,160
한양대학교	사립	대학교	19,557
이화여자대학교	사립	대학교	19,083
한국외국어대학교	사립	대학교	18,935
건국대학교	사립	대학교	17,518
동국대학교	사립	대학교	15,659
승실대학교	사립	대학교	14,815
홍익대학교	사립	대학교	13,764
세종대학교	사립	대학교	12,927
서울과학기술대학교	국립	대학교	11,574
숙명여자대학교	사립	대학교	11,143
서울시립대학교	공립	대학교	10,095
서강대학교	사립	대학교	9,936
성신여자대학교	사립	대학교	9,302
광운대학교	사립	대학교	8,631



상가 전용 엘리베이터 2개소, 중앙 선큰으로 상가 내 동선 최적화
오픈형설계를 통한 효과적인 고객유입 및 방문고객체류극대화

지하1층

입주민 커뮤니티, 지하내부 상가 연결 선큰
활력이 넘치는 라이프스타일MD

권장업종 스크린골프, 요가/필라테스, 탁구장, 세탁소, 베이커리, 커피, 브런치, 펍 등



지상1층

엘리베이터, 쾌적한 이동 동선
가족과 함께하는 생활 밀착형MD

권장업종 음식점, 레스토랑, 편의점, 에스 테틱, 헤어·네일샵, 부동산, 은행, 병원, 한의원, 약국 등

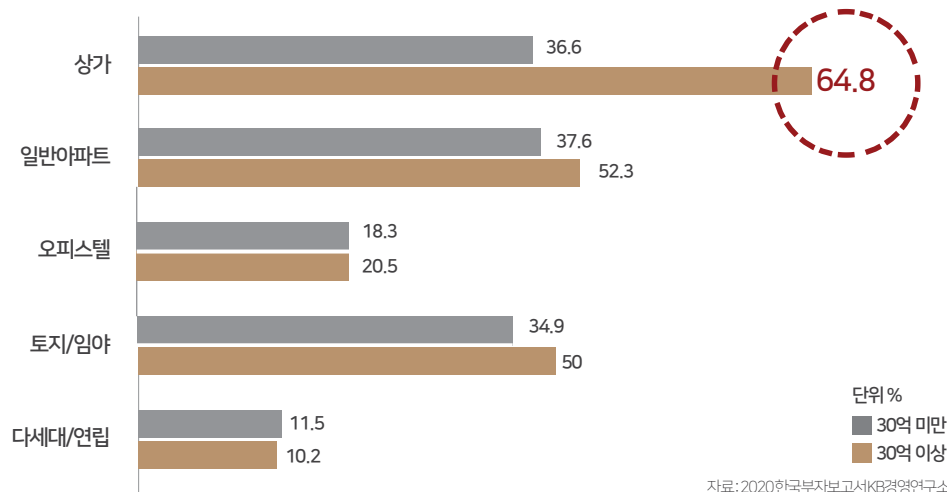


아파트 규제의 반사이익 효과로 관심이 높아진 '제2의 투자처'
상권, 수요, 브랜드삼박자를 갖춘 상가보유에 관심 집중

슈퍼리치는 주택보다 상가를 선호한다!

믿을 수 있는 건 수익형 부동산
자신이 많을수록 안정적인 수익을 올릴 수 있는 상가 보유

■ 가주의 부동산 보유 현황 (금융자산 규모별)



코로나19시대 성공으로 이끄는 **신흥상권의 기준**

✓ **배후수요 확보**
 대단지 배후수요, 학교 등 고정수요를 동시에 확보



✓ **가족친화상권**
 가족들이 함께 하기 좋은 체류형 상권은 안정적 매출 제공



✓ **생활밀착형 입지**
 코로나시대로 변화한 라이프스타일을 고려한 상권 개발



✓ **차별화된 상가 설계**
 편안한 동선과 남다른 설계로 새로운 핫플레이스 등극



'서울신문

2021.11.1

위드코로나 에웃는 소상공인... 경기회복기대감3개월째 개선

단계적 일상회복(위드코로나)이 본격적으로 시작된 가운데 소상공인들의 경기회복기대감도 3개월 연속 개선된 것으로 나타났다.

1일 소상공인시장진흥공단에 따르면 소상공인의 11월 전망 경기지수(BSI)는 87.6으로, 전월 대비 9.5포인트 올랐다. BSI는 100 이상이면 경기가 호전될 것이라 보는 사람이 많다는 의미이고, 100 미만이면 악화될 것으로 보는 사람이 많다는 의미다.

소상공인전망BSI는 코로나19개선기대감이 퍼졌던 지난해 12월 95.9를 기록했으나, 올 1월 89.8로 소폭 떨어진 뒤 2월 62.8로 떨어졌다. 이후 다시금 코로나19 회복세가 나타나면서 3~7월 70대를 유지했지만, 코로나19 4차대유행이 확산하면서 8월 45.4로 급락했다. 이는 코로나19가 처음 확산된 지난해 2월(41.5) 이후 가장 낮은 수치였다. 그러다 다시 개선세가 엿보이면서 9월 65.2, 10월 78.1로 상승하다가 위드 코로나가 확정된 11월 87.6으로 올 1월 이후 최고치를 기록했다.

이데일리

2021.11.7

"만원버스 · 10명회식,오랜만"... 위드코로나 첫날, 활기 띤 일상

'위드코로나' 첫날 재택근무 끝난 직장인 오랜만에 오른 출근길... 대중교통 '복새옹' 오피스타운·대학가 붐비는 손님에 '활력' 재택근무 익숙... '매일 출근' 엇갈린 반응

"저희 10명 점심 예약했어요.", "안쪽 룸으로 안내해드리겠습니다."

단계적 일상회복 이른바 '위드 코로나' 시행 첫날. 재택근무가 끝난 직장인들로 출퇴근길이 오랜만에 북적였다. 서울 도심 직장가와 대학가는 최근 수개월간 보기 힘들었던 인파들로 붐볐다. 수도권 기준 2~3개월 전에는 4명, 지난달 6~8명까지만가 능했던 사적 모임 숫자가 10명(비수도권 12명)까지 허용되면서 식당에는 단체 손님이 눈에 띄게 증가했다.

대학가는 오랜만에 활기를 띠었다. 이날 오전 8시 서울 서대문구 이화여대 캠퍼스 정문을 들어서면 바로 보이는 버스정류장 앞에는 학생들이 긴 줄을 선 채 교내 셔틀 버스를 기다리고 있었다. 정류장 앞에서 만난 한 학생은 "오랜만에 친구들과 강의실에서 함께 수업을 들을 생가에 벌써부터 설렌다"고 말했다.

대학가 주변 상권도 활기를 띠었다. 서울 동작구 중앙대 인근 스타벅스는 '괘씸(대학·학과등을 표기한 점퍼)'을 입은 대학생들로 꽉 차 빈자리를 찾기가 어려웠다. 학교 주변 식당과 카페, 노래방, 호프집들 역시 곳곳마다 학생들로 넘쳤다. 새내기 장모씨는 "20학년과 21학번은 '코로나 학번'이라고 할 정도로 그 동안 학교에 거의가 본 적이 없었는데 늦게나마 캠퍼스 생활을 시작하게 돼 설렌다"며 "동기들과 학교 근처 맛집부터 섭렵할 예정"이라고 웃었다.

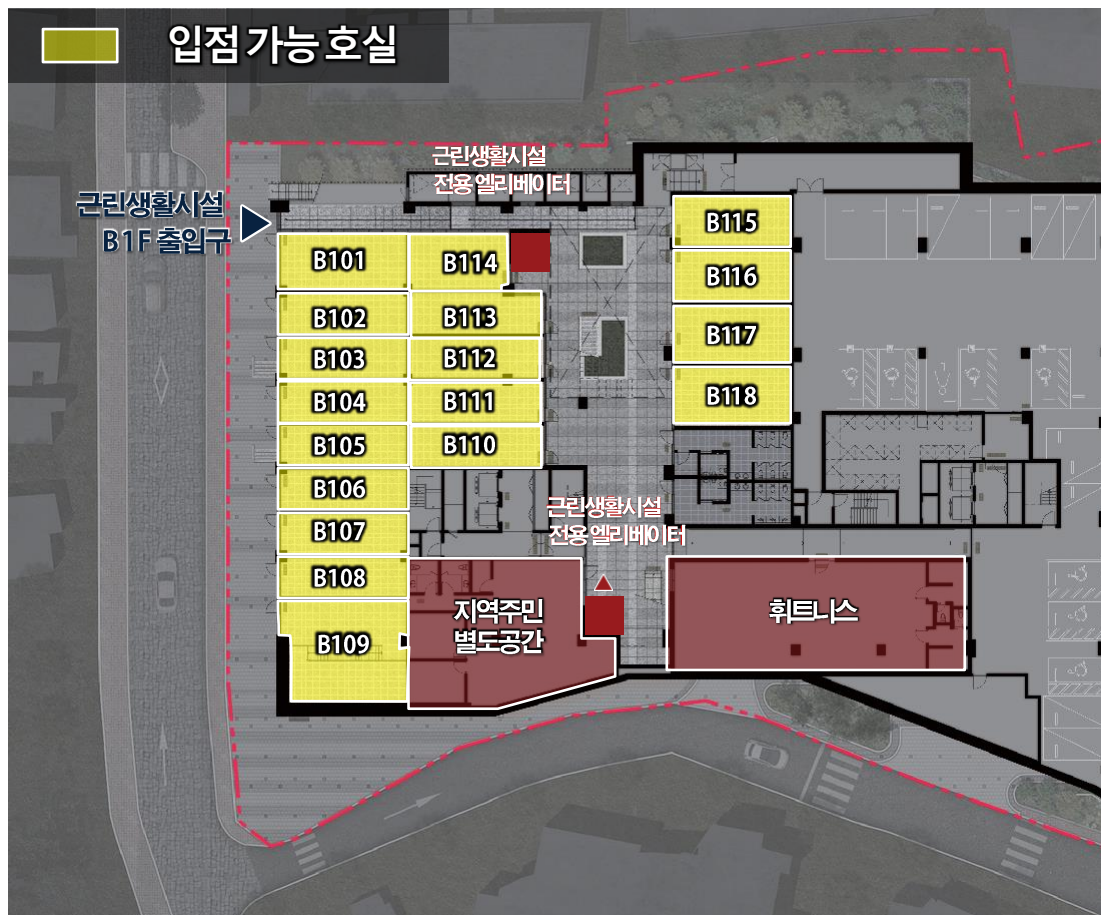


*상기 CG 이미지는 실제와 약간의 차이가 있을 수 있으며, 최종 디자인에 따라 달라질 수 있습니다.



*실기CG이미지는 소비자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로 실제와 다를 수 있으며, 향후 인.허가과정에서 변경될 수 있습니다.

오픈형 설계를 통한 대로변 가시성 확보 및 고객유입을 위한 선큰등 특화설계 적용



지하 1층 면적표

(단위:m)

구분	면적(m)		
	전용	계약	
B1층	B101	51.45	81.39
	B102	37.80	59.80
	B103	37.80	59.80
	B104	37.80	59.80
	B105	37.80	59.80
	B106	37.80	59.80
	B107	37.80	59.80
	B108	35.96	56.89
	B109	91.87	145.34
	B110	40.32	63.78
	B111	40.32	63.78
	B112	40.32	63.78
	B113	39.76	62.90
	B114	41.16	65.12
	B115	43.29	68.48
	B116	44.36	70.17
	B117	49.72	78.65
	B118	49.73	78.67

상업시설 전용 엘리베이터2개소로
고객접근성강화와 효율적인 동선체계 확보



■ 지상 1층 면적표

(단위: m)

구분	면적(m ²)		
	전용	계약	
1층	101	47.04	91.94
	102	34.56	67.55
	103	34.56	67.55
	104	47.04	91.94
	105	30.81	60.21
	106	29.63	57.91
	107	34.54	67.51
	108	34.54	67.51
	109	32.22	62.97
	110	32.22	62.97
	111	32.22	62.97
	112	32.22	62.97
	113	37.59	73.46
	114	46.57	91.01
	115	30.60	59.80
	116	30.60	59.80