

동탄역 그란비아 스타

상가 임대차 제안

(경기도 화성시 청계동 564)



(주)부동산중개법인 부공연
<http://bugongyeon.com>

본 자료는 투자권유를 위한 광고물로 활용될 수 없고, 투자자에게 배포될 수 없습니다.

본 자료에 수록된 내용은 신뢰할만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사는 그 정확성이나 안정성을 보장할 수 없습니다.

따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

Copyright © 2022 bugongyeon. Co.Ltd. All rights reserved.



회사 소개



(주)부공연

(주)중개법인 부공연

(주)부공연플랫폼

Everything in Real Estate

부동산에 대한 모든 것, 부동산종합서비스 기업

‘(주)부동산중개법인 부공연’은 ‘(주)부공연’, (주)부공연플랫폼과 함께 부동산중개업, 시행/개발업, CM/PM/PF, 분양업, 부동산 자산관리, 투자컨설팅, 건축물 하자 컨설팅 등의 업무를 전문으로 하는 종합부동산 서비스(전문)기업입니다. 각 분야의 전문가 50여명이 오직 여러분의 성공과 가치 증진을 위해 최선을 다하고 있습니다.

자만하지 않고 항상 고객의 ‘신뢰’와 ‘성공’을 최우선의 가치로 삼으며 발전하는 최고의 종합부동산 회사가 되겠습니다.

(주)부동산중개법인 부공연 대표이사 유 병 진 (인) / 업무 담당이사 김 주 은 (인)





지하4층 ~ 지상8층 연면적 약 2만8천평 규모의 운동시설 및 상업시설로 구성된 복합물

설계 개요

구분	내용			
사업명	동탄2신도시스포츠파크건립공사			
대지위치	경기도 화성시 동탄(2)신도시 체육시설용지 1BL			
지역/지구	준주거지역, 지구단위계획구역			
대지면적	17,285.00㎡ (5,228.71평)			
건축면적	8,456.072㎡ (2,557.96평)			
연면적	91,823.102㎡ (27,776.49평)			
건폐율/용적률	48.92% / 269.42%			
주용도/규모	근린생활시설 지상1층~지상4층 / 운동시설 지하1층~지상8층			
주차대수	용도	법정	계획	비고
	근린생활시설	131대	210대	160.8%
	운동시설	428대	689대	160.8%
	합계	559대	899대	160.8%

용도별 면적 개요

(단위 : 평)

구분	전용	공용	총계	비율
운동시설	8,838.10	10,828.03	19,666.13	70.80%
근린생활시설	3,704.40	4,405.96	8,110.36	29.20%
합계	12,542.50	15,233.99	27,776.49	100.00%

시설별 면적 개요

(단위 : 평)

구분	전용	공용	소계	기타공용	주차장	계약면적	비고
운동시설	지상8층	848.759	328.143	1,176.903	46.931	634.425	1,858.259 45.67%
	지상7층	1,116.557	431.678	1,548.234	61.739	834.597	2,444.570 45.67%
	지상6층	1,108.767	428.666	1,537.434	61.308	828.775	2,427.516 45.67%
	지상5층	1,297.357	501.578	1,798.935	71.736	969.741	2,840.411 45.67%
	지상4층	530.435	205.074	735.509	29.330	396.486	1,161.325 45.67%
	지상3층	684.109	264.487	948.597	37.827	511.354	1,497.778 45.67%
	지상2층	605.296	234.016	839.312	33.469	452.443	1,325.223 45.67%
	지상1층	-	-	-	-	-	-
스파	지하1층	2,646.818	1,231.508	3,878.326	146.354	2,086.363	6,111.043 43.31%
총계	8,838.097	3,625.152	12,463.249	488.693	6,714.184	19,666.125	44.94%

구분	전용	공용	소계	기타공용	주차장	계약면적	비고
근생시설	지상4층	405.467	156.761	562.228	22.420	303.077	887.725 45.67%
	지상3층	738.069	285.349	1,023.418	40.811	551.688	1,615.917 45.67%
	지상2층	801.751	309.969	1,111.721	44.332	599.288	1,755.341 45.67%
	지상1층	1,736.559	671.380	2,407.940	96.021	1,298.033	3,801.994 45.67%
	지하1층	22.557	8.721	31.278	1.247	16.861	49.386 45.67%
총계	3,704.405	1,432.180	5,136.585	204.831	2,768.947	8,110.363	45.67%

서울 수도권 광역 교통망과 동탄대로에 접한 동탄역세권 내 위치



입지환경 ▶ 동탄대로 인접, 가시성 우수

- 동탄역 직선거리 약 600m, 도보 접근 시 약 800m(15분)
- 동탄 주요대로 인접으로 가시성 우수
- 동탄 역세권 상권확장으로 인근 배후 수요 유입 기대

교통환경 ▶ 광역 교통망 매우 우수

- 경부고속도로 및 동탄 주요도로(동탄대로, 동탄 청계로) 인접으로 수도권 진출입 편리
- 동탄역 광역환승센터 조성 中
- M버스 이용시 강남 1시간 내 접근 가능
- 동탄 트램(예정)을 통한 동탄 내 수요 접근 용이

수요환경 ▶ 시범단지, 역세권 內 업무시설 다수 계획

- 시범단지 인접 및 롯데백화점(예정), 동탄구청(예정), 이마트(예정) 등 집객력 높은 시설 밀집
- 의료복합시설(예정) 및 업무시설 다수 계획
- C16BL 주상복합, 광역비즈니스 콤플렉스 배후 수요 풍부

오산역에서 수원 망포역까지 계획중인 동탄 트램 2호선을 통한 접근성 우수

동탄 트램 노선도(예정)



동탄트램 1호선 ▶

망포역(반월교차로)~오산역 구간
-약 16 km 정거장 20개소 예정

동탄트램 2호선 ▶

병점역~남동탄역 구간
-약 18km 정거장 18개소

동탄신교통 화성시 건의 노선



최근 경기도 도시철도망 구축계획 국가교통위원회 심의 통과











동탄역 그란비아 스타

현장 사진

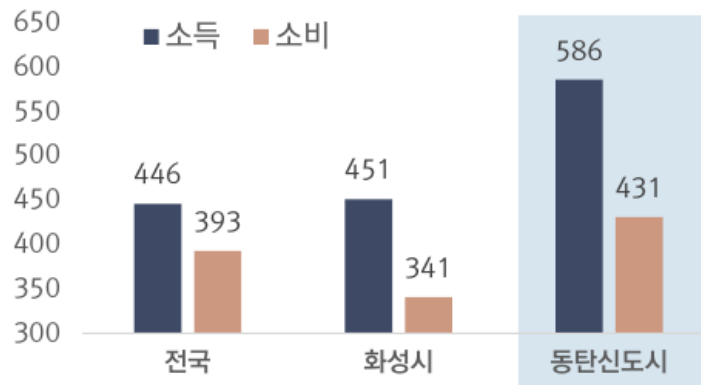


동탄2신도시는 구매력 높은 30~40대 중심의 가족단위 소비 상권 형성

동탄2 인구현황

- ✓ 2018년 말 현재 : 59,956세대 (168,725명)
- ✓ 2023년 까지 115,878세대 (285,878명) 목표
- ➡ 2021년말 계획 인구의 약 90% (24만명) 예상

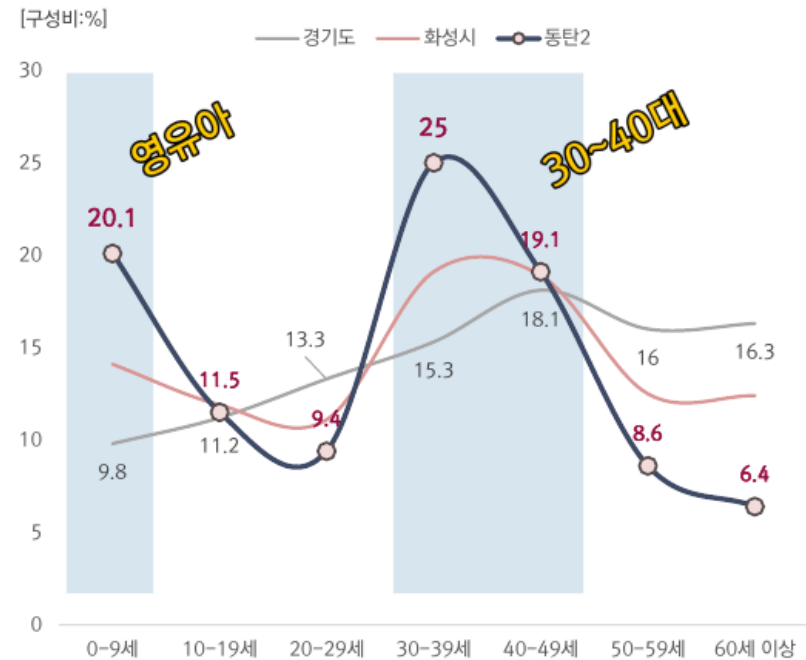
소득 수준



- ✓ 전국 평균 대비 높은 소득수준 및 소비력
- 월평균 소득 약 600만원 (전국평균 대비 130%)
- 월평균 소비액 약 430만원 (전국평균 대비 130%)

연령대별 인구 분포

[출처: 화성시청 인구통계자료]



- ✓ 10대 미만의 영유아 및 구매력 높은 30~40대 비율 높으며, 특히 동탄2기 영유아 증감률 약 41%

동탄2 신도시 상권은 1개의 광역상권(동탄역 상권)과 지역형 근생상권으로 구분



테크노밸리 상권

- ✓ 지식산업센터 내 하부 근생상가 구성
- ✓ 입주기업 대상의 업무지역 상권 형성 예상

테크노밸리
인근 지역

동탄역 광역 중심 상권

- ✓ 광역교통망 및 대규모 유통시설, 업무시설 등을 기반으로 한 경기남부를 대표하는 광역형 중심 상권
- ✓ 백화점, 멀티플렉스, 테마파크 등 다양한 소비 및 엔터테인먼트, 서비스 업종 밀집

수원, 용인
오산, 평택 등
경기남부권역
[광역상권]

시범단지 근린상권

- ✓ 시범단지 및 인근 배후수요 중심 근생 상권 형성
- ✓ 카림애비뉴 등 프라자상가 중심

시범단지
지역형 상권

워터프론트 및 남동탄 근생상권

- ✓ 남동탄 거주 지역민 중심의 근생 상권 형성
- ✓ 호수공원 인접 대형 상가 공급 집중
- ✓ 광역 교통망 부재로 상권 확장 한계

남동탄 거주
지역형 상권

광역 상권내 입지한 당 PJT의 광역적 배후수요는 약 400만 수준이며 남동탄 상권과 차별화

광역 수요 현황



- ✓ 동탄신도시 _____ 42만
- ✓ 수원시 _____ 120만
- ✓ 용인시 _____ 103만
- ✓ 화성시 _____ 75만
- ✓ 평택시 _____ 49만
- ✓ 오산시 _____ 22만

광역교통망을 통해
유입 가능한 수요

약 **400만**

사업지의 직접 주거 배후수요는 약 272,000여명으로 남동탄 지역과 차별화

지역내 주거 배후수요



사업지 인근 기업 종사자 배후수요는 약 170,000여명으로 남동탄 지역과 차별화

기업 종사자 배후수요

삼성전자

삼성반도체(화성)	약 4만 명
삼성반도체(기흥)	약 3만 명
삼성DSR타워	약 2만 명
삼성전자연수원	약 2만 명
첨단IT단지	약 2만 명
삼성종합기술원	약 1만 명
합 계	약 14만 명

동탄 테크노밸리

위치	동탄2신도시 북측 동탄IC 인근
면적	1,569,487㎡ (약 57만 평)
사업 시행자	한국토지주택공사
현황	현대 다이모스 등 11개 업체 입주 완료 매각 토지 20개소
입주 근로자	약 2만여 명
고용 효과	약 5만여 명

**제1동탄
북동탄** 사업지 인근
산단 종사자 배후수요
약 170,000 여명

VS.

남동탄
산단 종사자 배후 수요
25,000여명 규모

동탄 일반산업단지

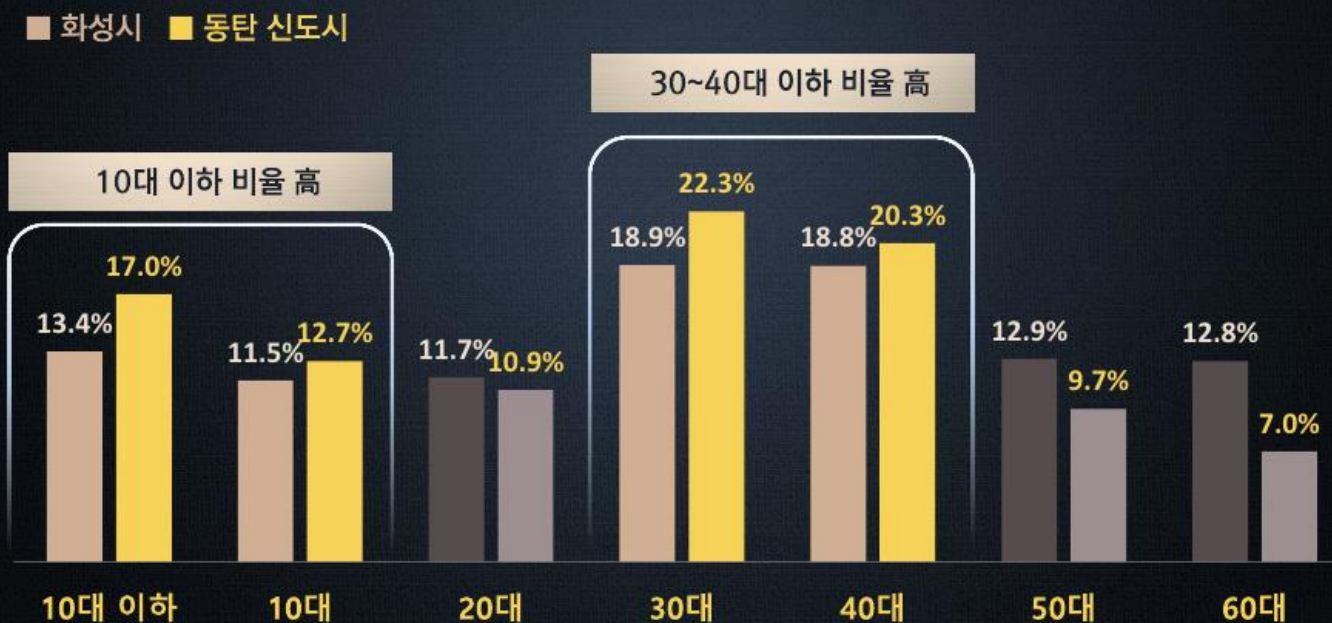
위치	화성시 동탄면 방교리, 금곡리 일원
면적	1,972,487㎡ (약 59만 평)
사업 시행자	한국토지주택공사
총 업체 수	225개소 (220개로 분양 계약 완료)
입주 근로자	약 8,207명
고용 효과	약 1만5천여 명

장지 첨단산업단지

위치	화성시 동탄면 장지리 680-17 일원
면적	178,176㎡ (53,992평)
고용 효과	약 1만여 명

사업지 배후수요 특성 ▶ 어린자녀를 둔 20~40대 3~4인 가구 구성비율 높음 영유아 가족동반 고객 Target “Family Entertainment” 시설 도입

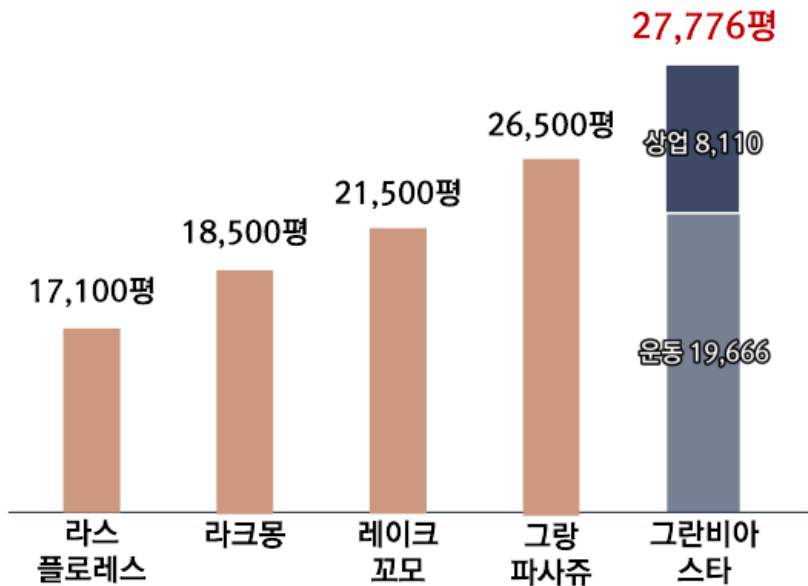
[화성시 및 동탄신도시 인구현황 비교]





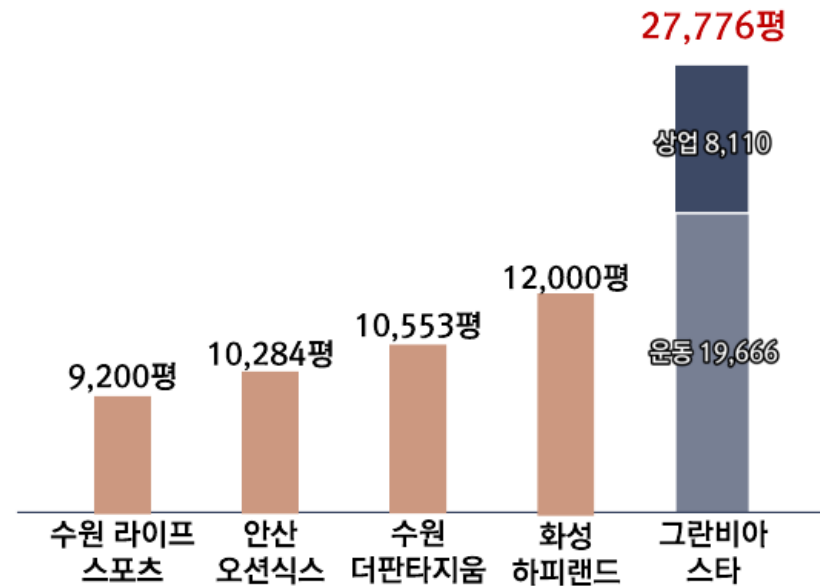
1. 경기 남부권 최대 규모 패밀리 엔터테인먼트 스포츠 파크몰

동탄 2신도시 상업시설 규모



- ✓ 동탄2신도시 내 최대규모 랜드마크 복합몰
- ✓ 쇼핑+레저+문화+힐링을 한곳에서 즐기는 커뮤니티몰
- ✓ 동탄역세권 광역형 상업시설

유사 스포츠 파크몰 규모



- ✓ 경기 남부권 최대 규모 패밀리 스포츠 파크몰
- ✓ 부천 웅진플레이도시 규모(28,400평) 수준
- ✓ 수원, 용인, 평택, 오산 등 경기남부권 경쟁시설 無



2. 대규모 집객시설 입점으로 광역 수요 흡수

힐링스파/스위밍풀

물 만난 재미의 시작!

50M 수영장 / 암반수(지하 약 1,000M)
실내 서핑시설 / 야외키즈풀 / 피트니스



이미지넷

락볼링장

남녀노소 쓰러지는 즐거움!
국제 경기 규격의 40레인
볼링경기장 및 락볼링장 시설



이미지넷

Family 엔터테인먼트 파크

남녀노소 온가족이 함께!
키즈, 교육, VR, 레이스, 게임, 어트렉션,
다양한 공연까지 가족체험형 테마파크



✓ B1 힐링스파/스위밍풀
- 시행사 직영

✓ 5F 락볼링장

✓ 6F~8F 패밀리 엔터테인먼트

운동시설의 약 80%

**약 15,300평 (전용 약 7,000평)
대규모 집객시설 확정**



3. 약 400만 배후 수요의 안정적인 상권

■ 광역 교통망을 통해 유입 가능한 그란비아스타의 배후수요는 약 400만 수준으로 동탄 지역내 근생 상권과 차별화

광역 수요 현황



- ✓ 동탄신도시 _____ 42만
- ✓ 수원시 _____ 120만
- ✓ 용인시 _____ 103만
- ✓ 화성시 _____ 75만
- ✓ 평택시 _____ 49만
- ✓ 오산시 _____ 22만

광역교통망을 통해
유입 가능한 수요

약 **400만**



4. 스페인 광장 & 거리가 있는 핫플레이스 / 5. 고객유입 극대화 특화 설계

실내형 스포츠파크

미세먼지와 황사 굿바이!
365일 맘놓고 즐기는
실내형 스포츠파크

넉넉한 주차공간

걱정 제로! 주차 바로!
900여대의 주차공간으로
사람들의 쉽고 용이한 방문 가능

스페인 광장 / 테라스상가

대한민국 스페인으로 놀러와!
스페인 그란비아 거리를 모티브로 한
테마광장 설계 및 광장부 테라스 상가



이미지컷



이미지컷

특화 조형 및 조경

걸어서 즐기는 뽀띠 스페인!
투우사&황소 조형물/스페인풍 차양막/
스페인 정원을 재연한 조경설계

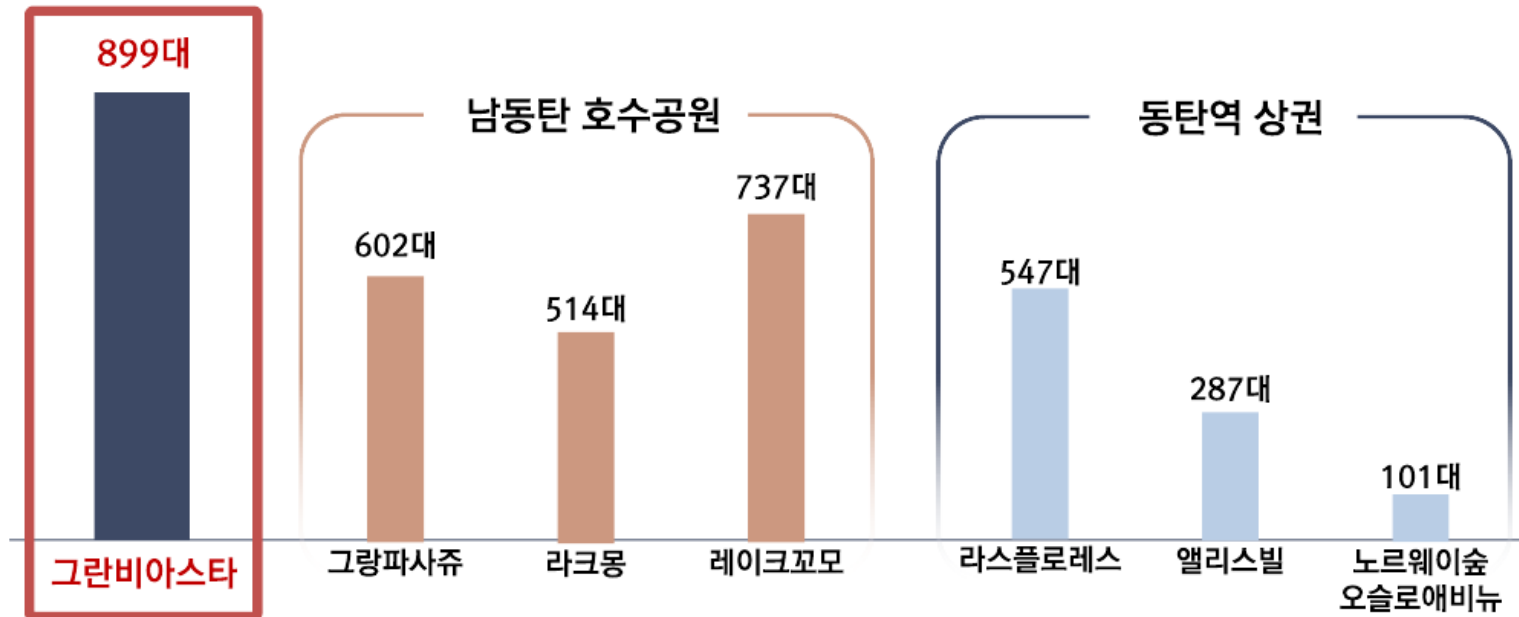
✓ 대림산업 시공 (예정)

✓ 1군 건설사, 대규모 상업시설 협업
전문 설계업체 및 상환경 업체



경쟁시설 주차대수 비교

| 동탄신도시 및 주변대형상가 대비 압도적으로 많은 주차대수 확보



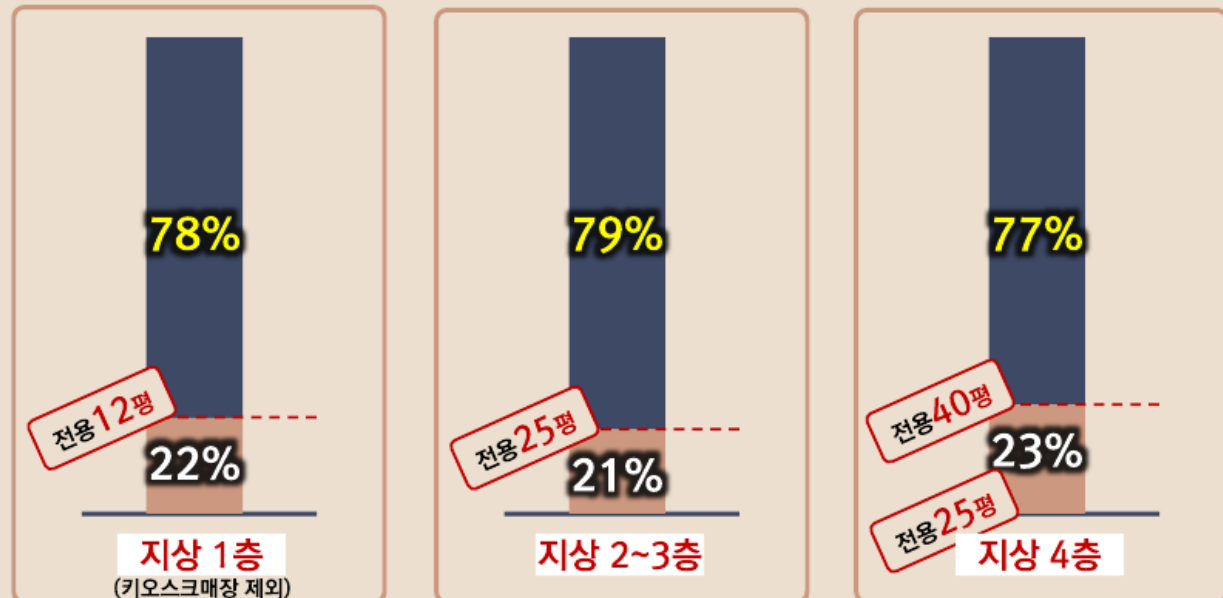
단일 점포로 임대 가능한 점포별 면적 계획

| 단일점포로 식음시설 임대시 최소 면적은 전용 14평 이상...

외식 프랜차이즈 최소 출점 가능 면적 고려시 단일점포로 임대가능한 면적 수준

- ✓ 임대를 위해 2개 점포 '합점포'시 정상적인 담보 대출 불가능
- ✓ 전면 2개 점포 합점포시에는 임대가 상승 요인으로 작용, 우량 임차인 확보 불가능

동탄역 그란비아 스타
1층 평균 점포면적
전용 14평 내외
(키오스크매장 제외)





6. 동탄대로 직진입 및 우수한 광역 교통망



400만 수요가 집중되는
경기 남부 중심상권!

동탄역과 통하는 동탄대로 핵심상권에
유일무이한 초대형 스포츠파크몰이 온다
(대지면적 : 약 17,285㎡)



✓ 광역 교통의 중심

- 동탄역(SRT,GTX예정,인덕원~동탄복선전철 예정)
- 광역환승센터(예정) 통해 전국 2시간대
- 동탄대로, 동탄청계로, 동탄JC
- 제2외곽순환도로
- 경부고속도로 이용 용이

✓ 동탄 트램(예정)을 통한 동탄 내 수요 접근 용이

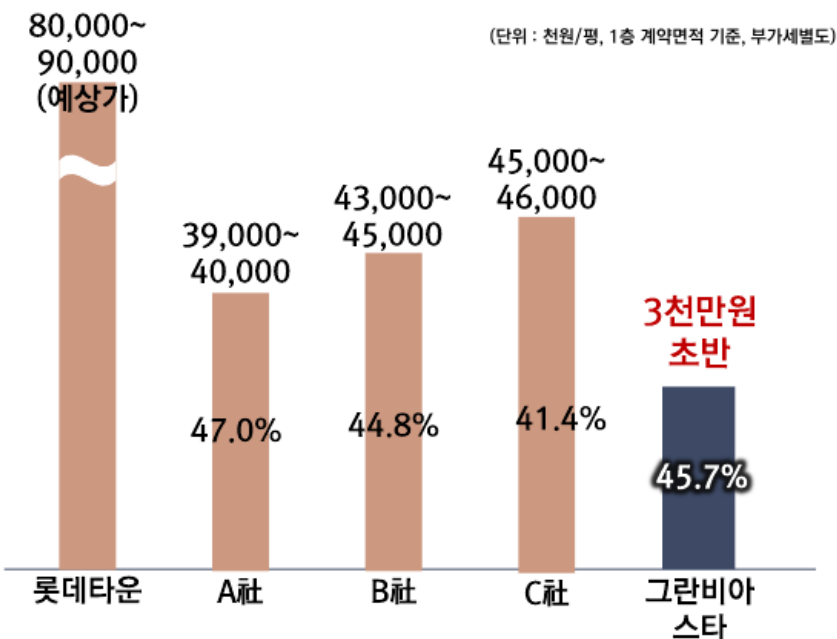
✓ 동탄대로변에 위치하여 차량 직진입 접근성 매우 우수



7. 동탄 대표상권의 합리적인 투자 랜드 마크

| 가치는 높이고 부담은 낮췄다!

1층 A급~B급 점포 평당 분양가 비교



✓ 향후 공급 예정 상업시설 중 가장 낮은 수준의 분양가

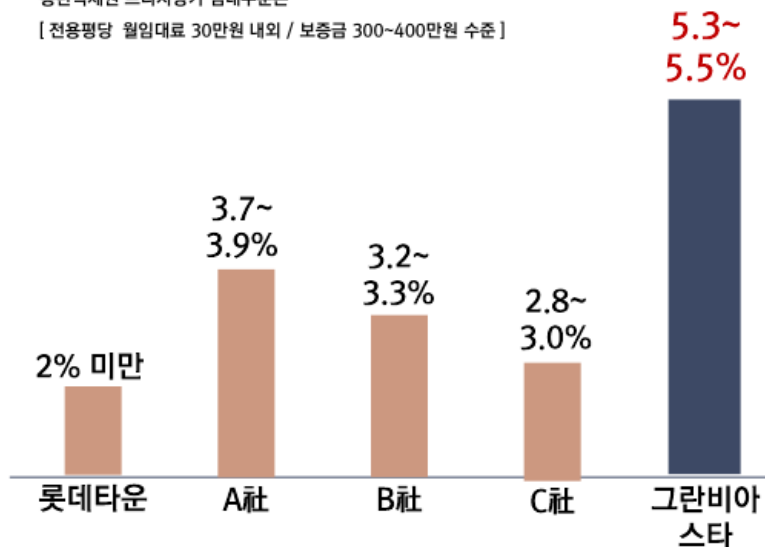
예상 수익률

※ 임대시세 적용 기준 (현 임대시세)

- 동탄2신도시 상권별 임대료 수준 동탄역세권 >> 시범단지 >> 남동탄 순

- 동탄역세권 프라자상가 임대수준은

[전용평당 월임대료 30만원 내외 / 보증금 300~400만원 수준]



✓ 현 임대료 수준 적용시 5.5% 안정적 수익 가능
 ➔ 대출 조건 및 동탄역 임대료 수준 상승 추세 고려시
6%~7% 대 수익률 가능



8. 체육시설(운동시설)의 높은 집객력 및 희소성

| 운동시설내 상업시설의 희소성

- ✓ 운동시설은 안정적 집객 요소 (운동시설 비율 및 용도변경 불가)
- ✓ 건축법에 따라 500㎡ 이상 '기타유원시설'(기구, 시설을 이용한 놀이시설-키즈카페, 물놀이시설, 놀이형테마파크 등)은 운동시설내 가능
- ✓ 운동시설은 상가 대비 많은 법정주차대수 및 시설투자비 등이 소요

| 롯데백화점, 이마트 Open시에도 상호 보완적 업종인 당 PJT의 경쟁력 유지

- ✓ 당 PJT는 롯데백화점, 이마트(트레이더스) 도입시설과 중복되지 않는 테마시설 도입으로 동탄내 대형 유통점 오픈 이후에도 경쟁력 유지

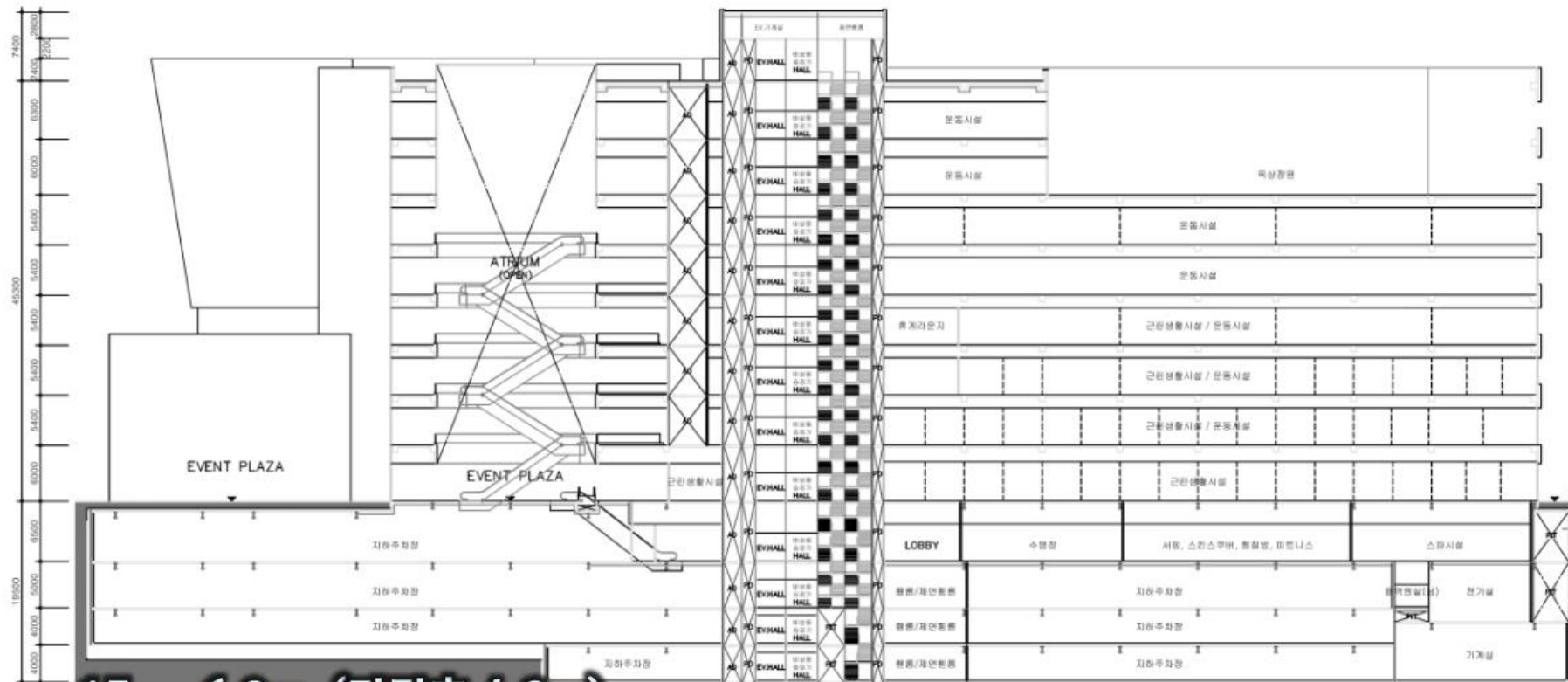
| 동탄 중앙어울림센터 수영장 1,150명 모집 7,000명 신청, 7:1 경쟁률 기록

- ✓ 사업지 반경 5km 내 공공체육시설 4개소 운영중

| 대규모 상업시설 방문시 이용 교통수단 자가용 비율 60%~70%

- ✓ 동탄지역 상업시설 이용고객의 가장 불편한 점으로 '협소한 주차공간' 문제 제기
- ✓ 그란비아 스타는 동탄지역내 최대 주차공간 확보로 이용객 편의성을 극대화

그란비아스타 단면도



1F - 6.0m (마감후 4.2m)

2F~6F - 5.4m (마감후 4.0m)

7F~8F - 6.0m (마감후 4.2m)



B1층

○ 볼링장 - 입점 예정

1층

○ 편의점, 약국, 리틀 프랑스 베이커리 카페 - 확정 / 더 본 코리아 - 입점 예정

2층

○ 소플러스, 한의원, 치과, 미용실, 카페 2곳, 에스테틱, 키즈카페 "아틀란티스" - 확정

3층

○ 내과검진센터, 피부과, 내과의원(류마티스), 소아과, 샵샤브, 해물칼국수 - 확정

4층

○ 카카오스크린, 원료공방, 학원 - 확정

5층

○ 필라테스, 댄스학원, 스크린 골프 - 확정

6층

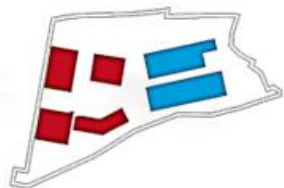
○ PT STUDIO, 필라테스, 클라이밍, 갤러리, 발렛 댄스, 바스켓볼 클럽, 골프존 파크 - 확정

7층

○ 버디톡 - 확정 / 대형 헬스장 - 입점 협의 중

8층

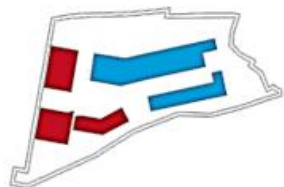
○ 테니스핏 실내 테니스, 탁구장 - 확정



3F

뷰티 & 클리닉 Zone

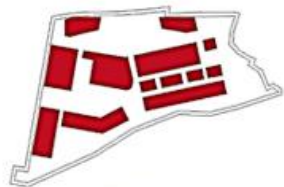
헤어/네일숍 등 뷰티 클리닉 및
다양한 메디컬 시설



2F

파인 다이닝 & 서비스

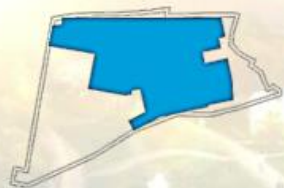
프랜차이즈 중대형 식음시설,
은행/증권/여행 등 서비스 시설



1F

테라스 Café & 라이프스타일

스페인 테마거리와 광장을 중심으로 한
오픈형 카페거리



B1F

Healing Spa + Swimming pool

수영장/스파/서핑/스킨스쿠버/피트니스/
찜질방 등 도심형 힐링 레저 공간(확정)



저층부(B1~3F)

**B1 대규모 스파/풀
및 상업시설 배치**

**분수효과
저·중층 이용객 증가**

※ 본 자료는 그란비아 스타 분양인력 교육을 위하여 제작된 자료로 외부 유출과 무단 복제, 복사를 금합니다. 본 자료의 수록된 내용은 사업 인허가 등에 따라 변동될 수 있으니 모집공고를 참고하시기 바랍니다.

MD
PLAN
지상1층

소비 Trend, 중앙광장 테마, 대로변 접근성, 방문객 특성 등 고려
F&B · Trendy Retail · Sports · Fashion & Accessory 등



Coffee&Dessert

- 커피·디저트·카페 등 체류형 Cafe
고객 선호도 및 인지도 높은 브랜드
Cafe Street 테마 지향



F&B (Fast Food/Deli/Bakery 등)

- 유명 맛집 편집샵 선호도 높음
가족단위·여성·주간상권 Target
ex) 오버더다쉬, 발안국, 온더테이블 등



Life Style Shop (금융/전시/홈데코)

- 금융, 전시(가구,가전,자동차), 생활용품 샵
전면 대로변 가시성 고려 중대형 매장
ex) 다이소, 자동차대리점, 가구전시장 등

필수근생 & Service

- 상업시설 주동선을 활용한 MD존
외부 유동객 흡수 및 동선 접근성을 고려한 배치
ex) 안경점, 애견, 부동산, 약국, 편의점, 세탁소 등

Fashion (Sports/Outdoor/KIDS)

- 선호도 높은 아울렛형 스포츠 아웃도어
키즈 교육, 놀이, 리테일 결합 ▶방문 선호도 증가
ex) 나이키, 아디다스, K2, 노스페이스, 나이키 등

※ 본 자료는 그라비아 스타 봉양이력 교육을 위하여 제작된 자료로 외부 유출과 무단 복제, 복사를 금합니다. 본 자료의 수록된 내용은 사업 인허가 등에 따라 변동될 수 있으니 모집공고를 참고하시기 바랍니다.

MD PLAN 지상2층

가족단위 고객 및 기업/직장인 타겟 커뮤니티 시설 Fine Dining / Pub / 금융 / Mega Store Zone 구성



Fine Dining & Casual Buffet

- 가족단위 외식, 비즈니스 모임 등 고급 식음시설
고객 선호도 및 인지도 높은 브랜드형 식음시설
ex) 사대부집공간, 샷프로, 투블등심, 데블스도어 등

사대부
집
공간

투블등심
음식당의 전통

BUTCHER'S CUT
beefsteak

샷프로
송추초가마골

VIPS

THE BOOTH
BREWING CO.

Mega Store Zone

- 중대형 규모의 영업공간이 필요한 전문점들을 위한 공간
서점, 완구 전문점, 생활용품 전문점 등

TOY
KINGDOM

YPBooks
영풍문고

daiso 다이소



※ 본 자료는 그란비아 스타 분양인력 교육을 위하여 제작된 자료로 외부 유출과 무단 복제, 복사를 금합니다. 본 자료의 수록된 내용은 사업 인허가 등에 따라 변동될 수 있으니 모집공고를 참고하시기 바랍니다.

MD PLAN 지상3층

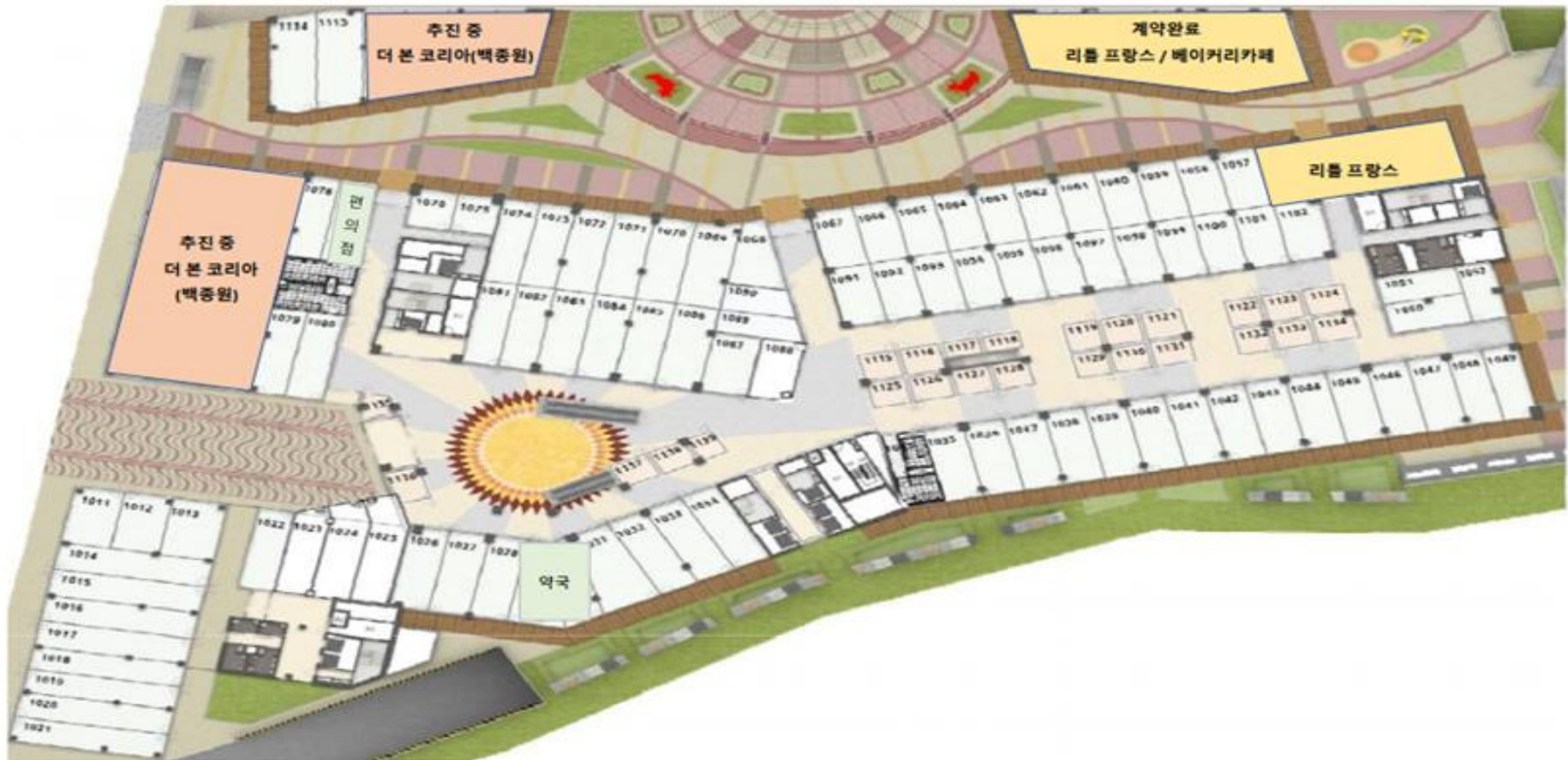
소비력 높은 여성 타겟 뷰티케어 서비스 및 생활편의 업종 Beauty & 메디컬 서비스 / Adult Sports Park 구성



※ 본 자료는 그란비아 스타 분양인력 교육을 위하여 제작된 자료로 외부 유출과 무단 복제, 복사를 금합니다. 본 자료의 수록된 내용은 사업 인허가 등에 따라 변동될 수 있으니 모집공고를 참고하시기 바랍니다.

1 층

근린생활시설



2 층

근린생활시설+운동시설



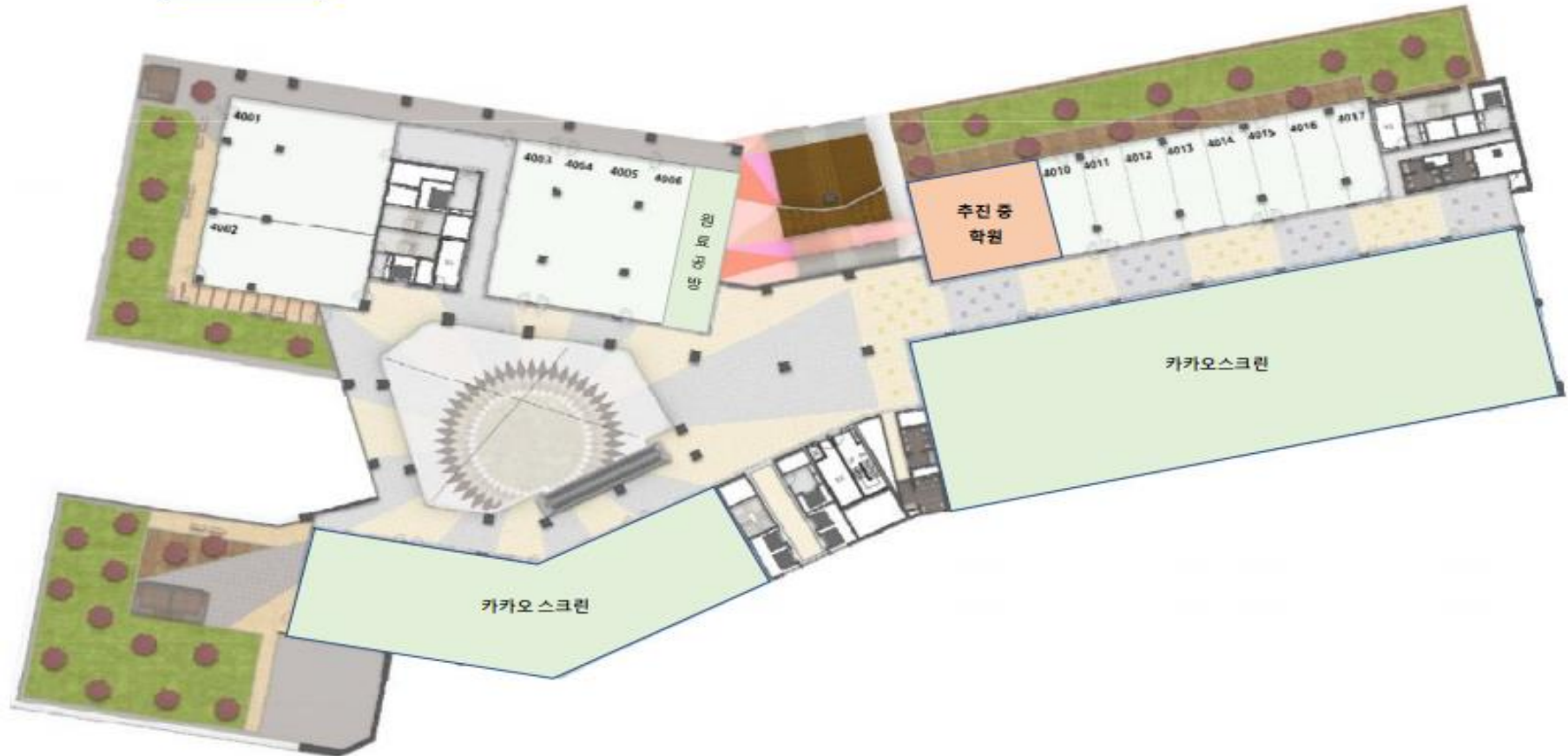
3 층

근린생활시설+운동시설



4 층

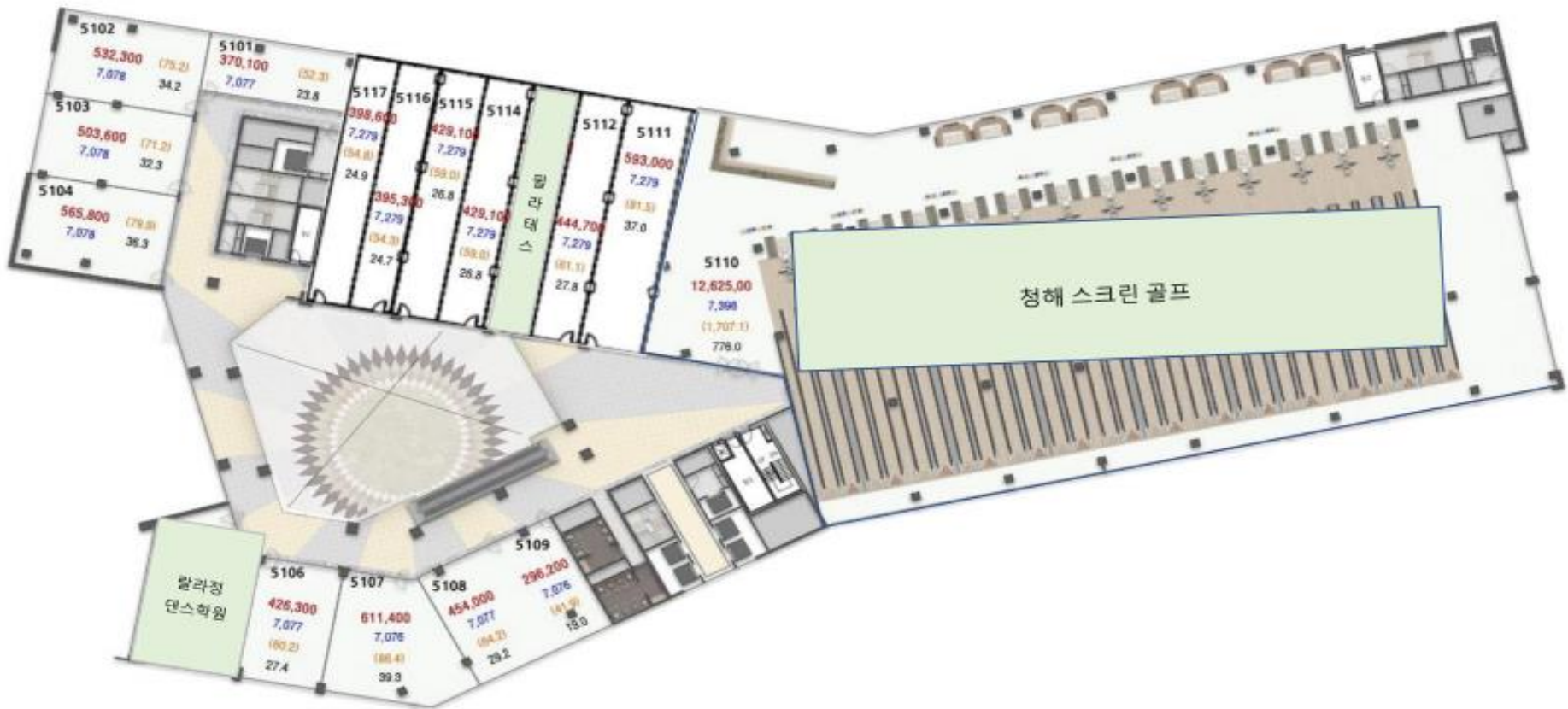
근린생활시설+운동시설





5 층

운동시설

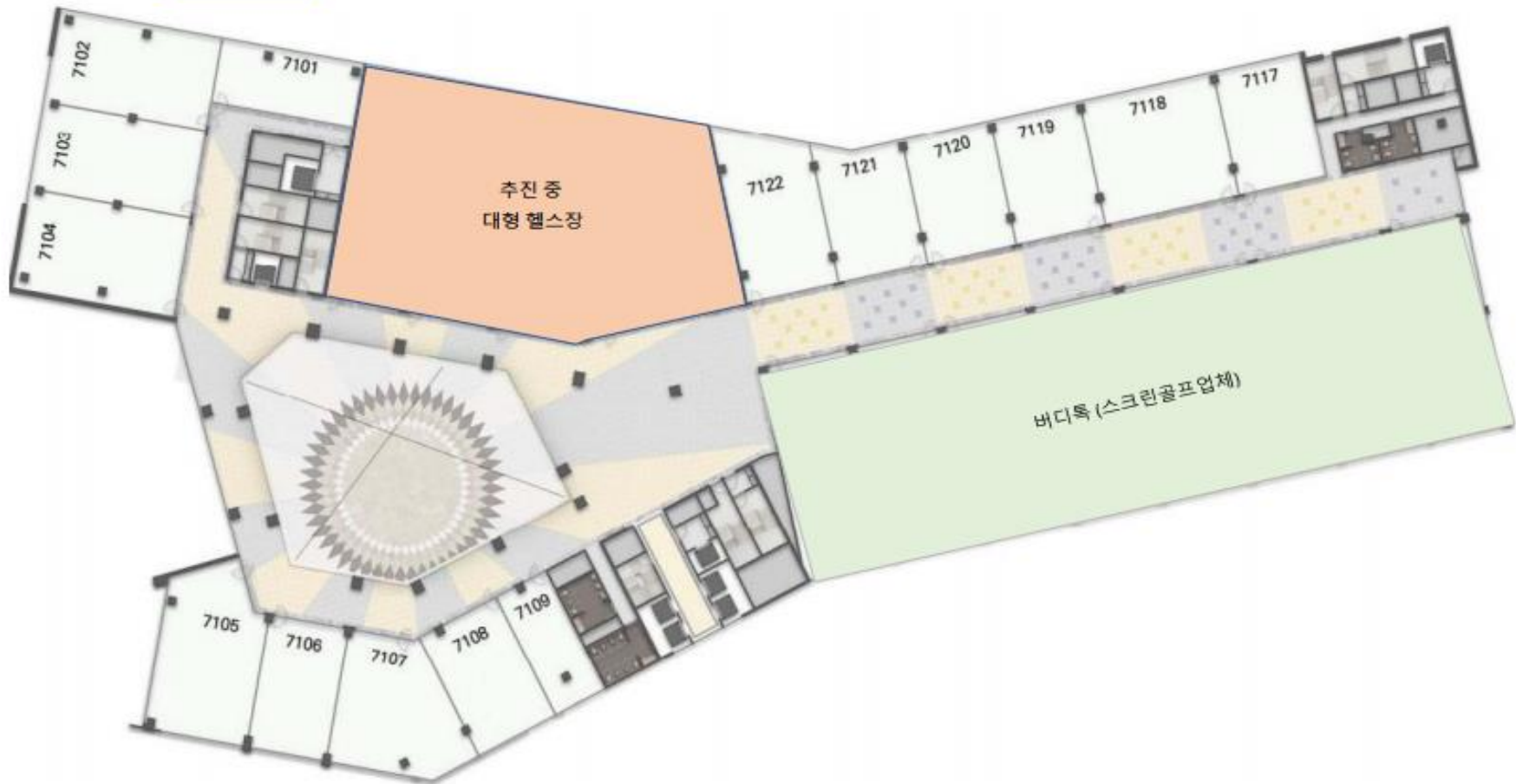


6 층 운동시설



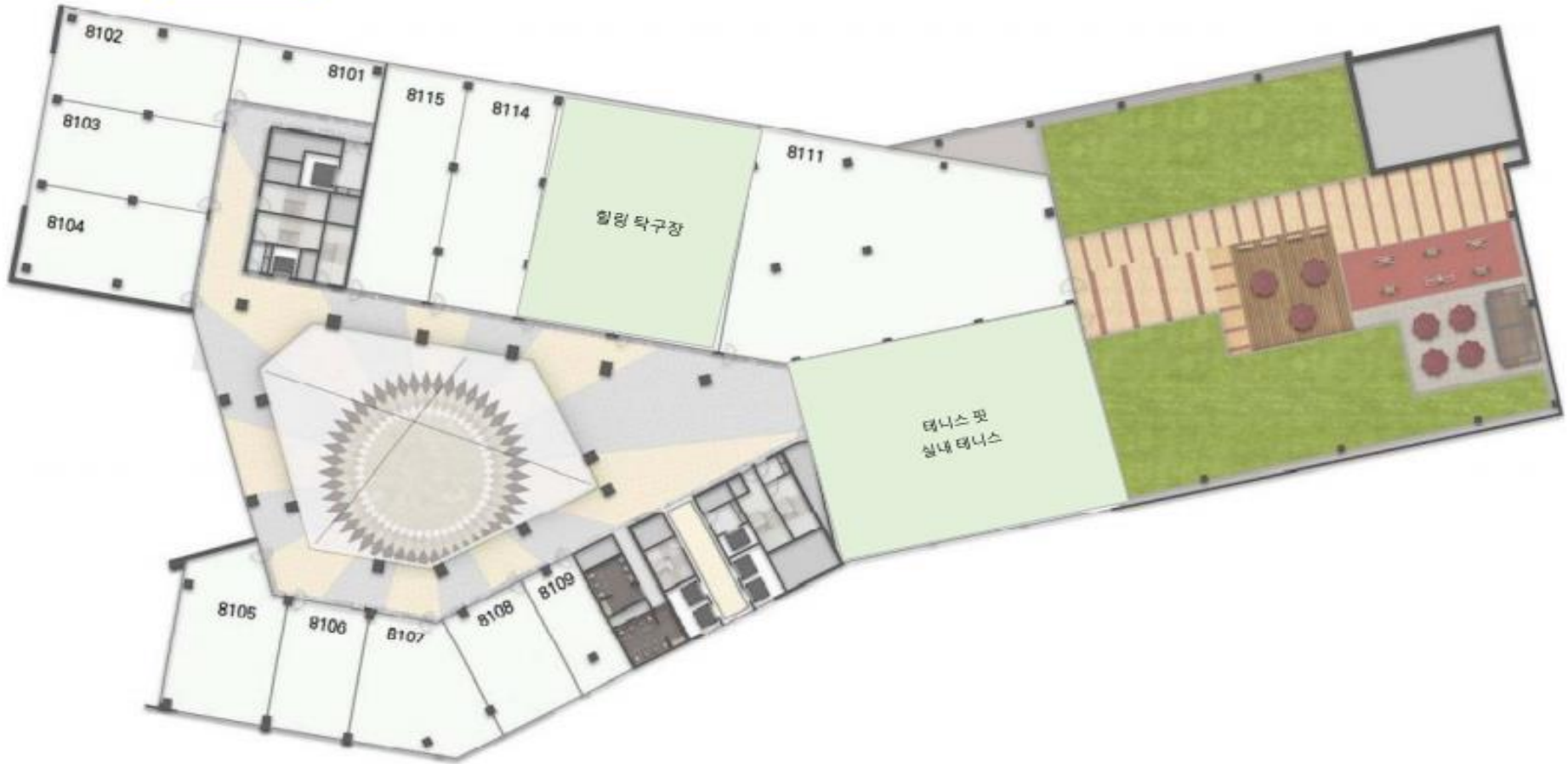


7 층 운동시설



8 층

운동시설



시작부터 마무리까지 최선을 다해 하겠습니다.
감사합니다.

(주)부동산중개법인 부공연

담당자 **김 주 은 이사**

Mobile 010-4429-2947

Tel 02-2068-5253

Fax 02-544-9114

e-Mail yeoniing0501@naver.com

Address 서울 서초구 서초대로46길 93. 3층



(주)부동산중개법인 부공연 | bugongyeon.com