

INFORMATION MEMORANDUM

가산 더 스카이밸리 1차



DISCLAIMER

본 보고서는 당사 고객들의 투자에 관한 정보를 제공할 목적으로 당사 고객에 한하여 배포되는 자료입니다. 보고서에 사용된 자료들은 당사가 신뢰할 수 있는 출처 및 정보로부터 작성된 것이나 본문에 수록된 일체의 내용에 대해 정확성과 완전성을 보장하지 않습니다. 따라서, 본 자료와 관련한 투자 의사 결정은 투자자 판단에 있으며 어떠한 경우에도 법적 책임소재의 증빙자료로 사용 될 수 없습니다.

또한, 본 보고서의 지적재산권은 당사에 있으므로 무단 복제 및 배포될 수 없습니다.

PROJECT OVERVIEW

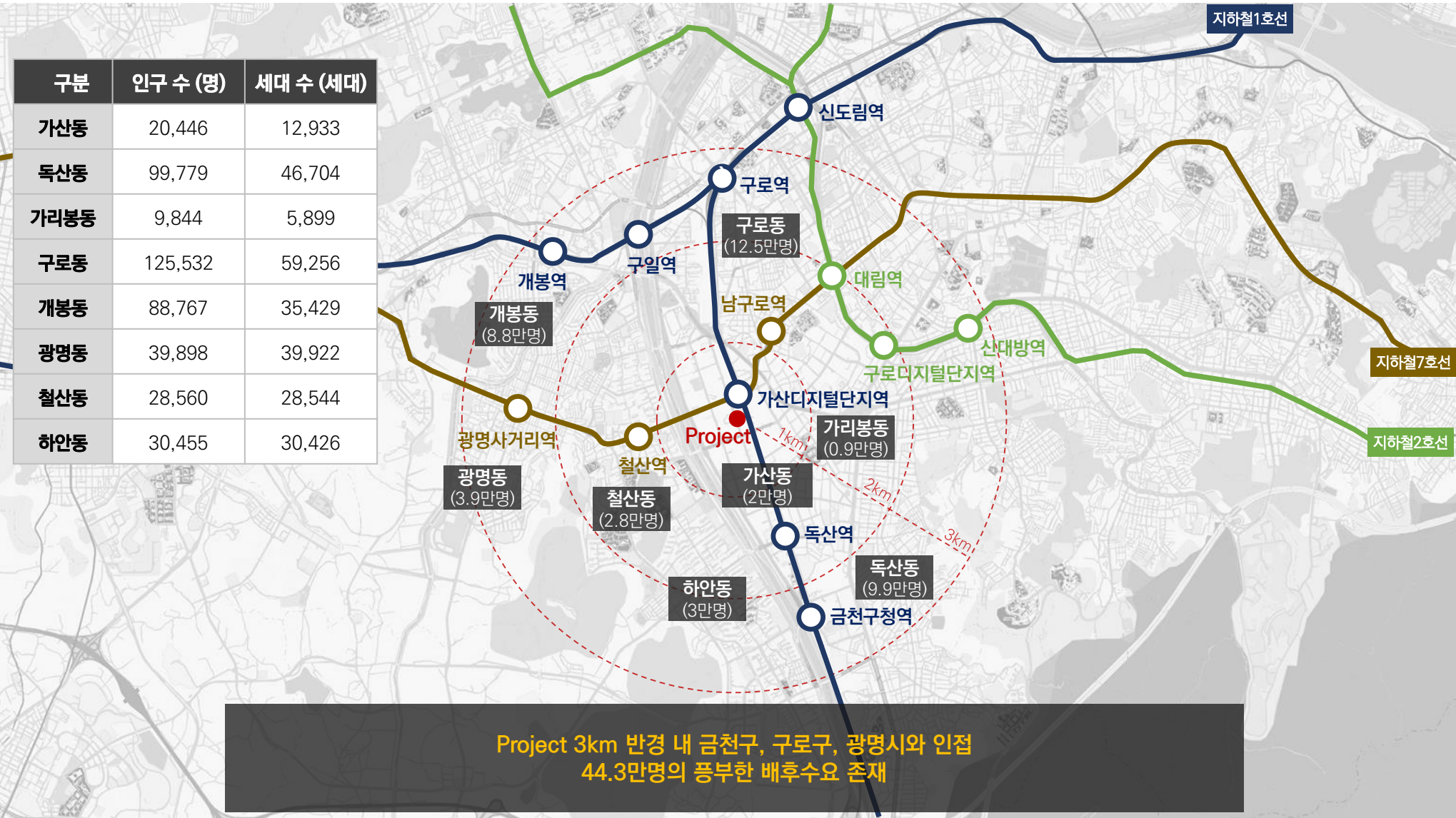


가산 더 스카이밸리 1차	
대지위치	서울시 금천구 가산동 371-57번지
용도	지식산업센터, 지원시설
대지면적	4,251 m ² (약 1,285.93 평)
건축규모	B4F ~ 14F
건축면적	2,197.31 m ² (약 664.69 평)
연면적	33,740.60 m ² (약 10,206.53 평)
건폐율	51.69% (법정 60%)
용적율	470.76% (법정 480%)
주차대수	222대

상업시설 면적표	
층	전용면적
2F	1,176.41 m ² (355.86 평)
1F	1,343.48 m ² (406.40 평)
Total	2,519.89m ² (762.26 평)

PROJECT OVERVIEW

광역입지여건



PROJECT OVERVIEW

지역입지여건



PROJECT OVERVIEW

지역입지여건



PROJECT OVERVIEW

서울디지털산업단지

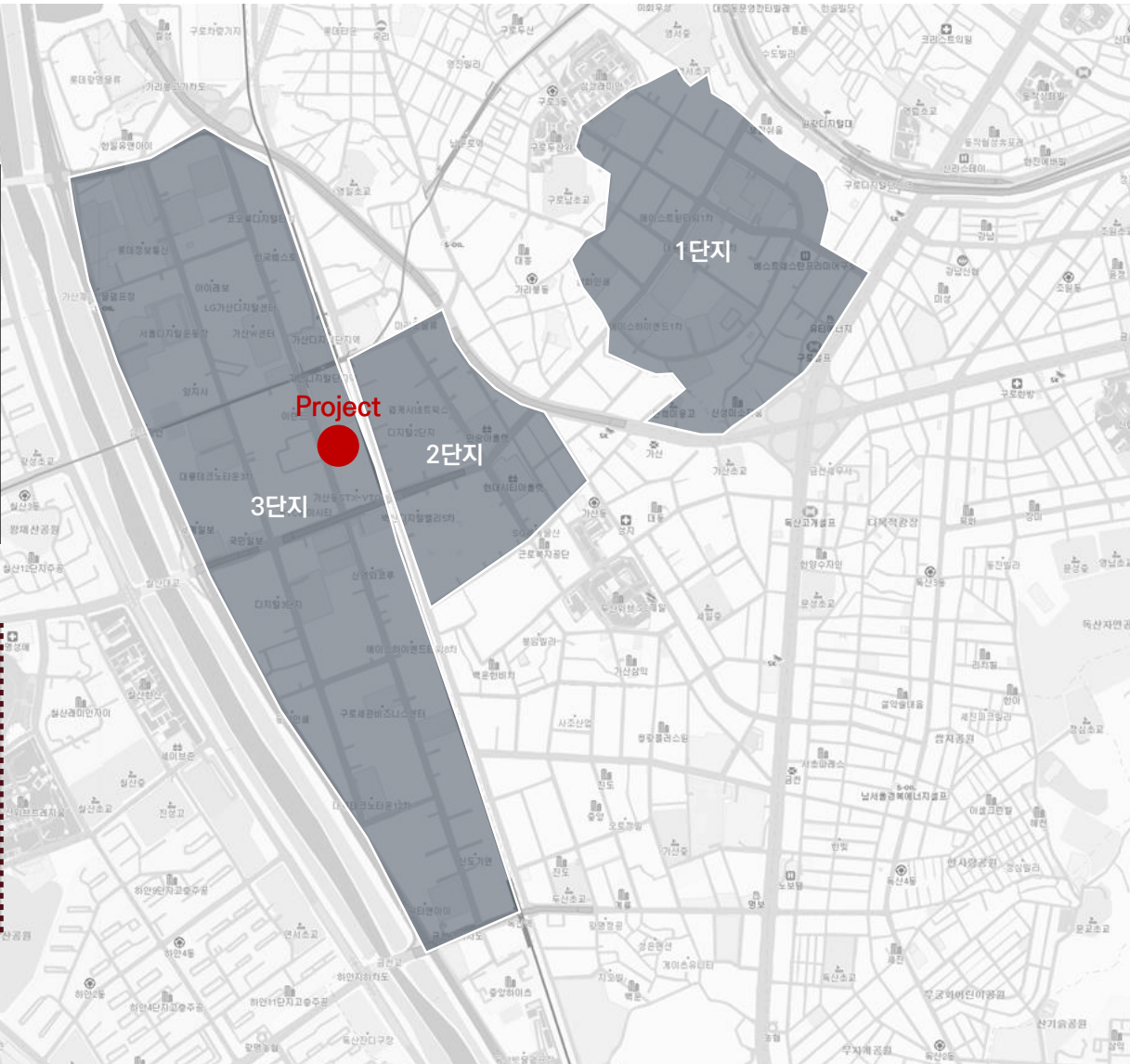
서울디지털산업단지

- 지식과 정보, R&D 중심의 산업단지 클러스터 조성
- 1~3단지로 구성, 총 면적 1,981,552m² (약 60만평)
- 총 입주기업체 10,742사, 근로자 135,895명

서울디지털산업단지 2020프로젝트

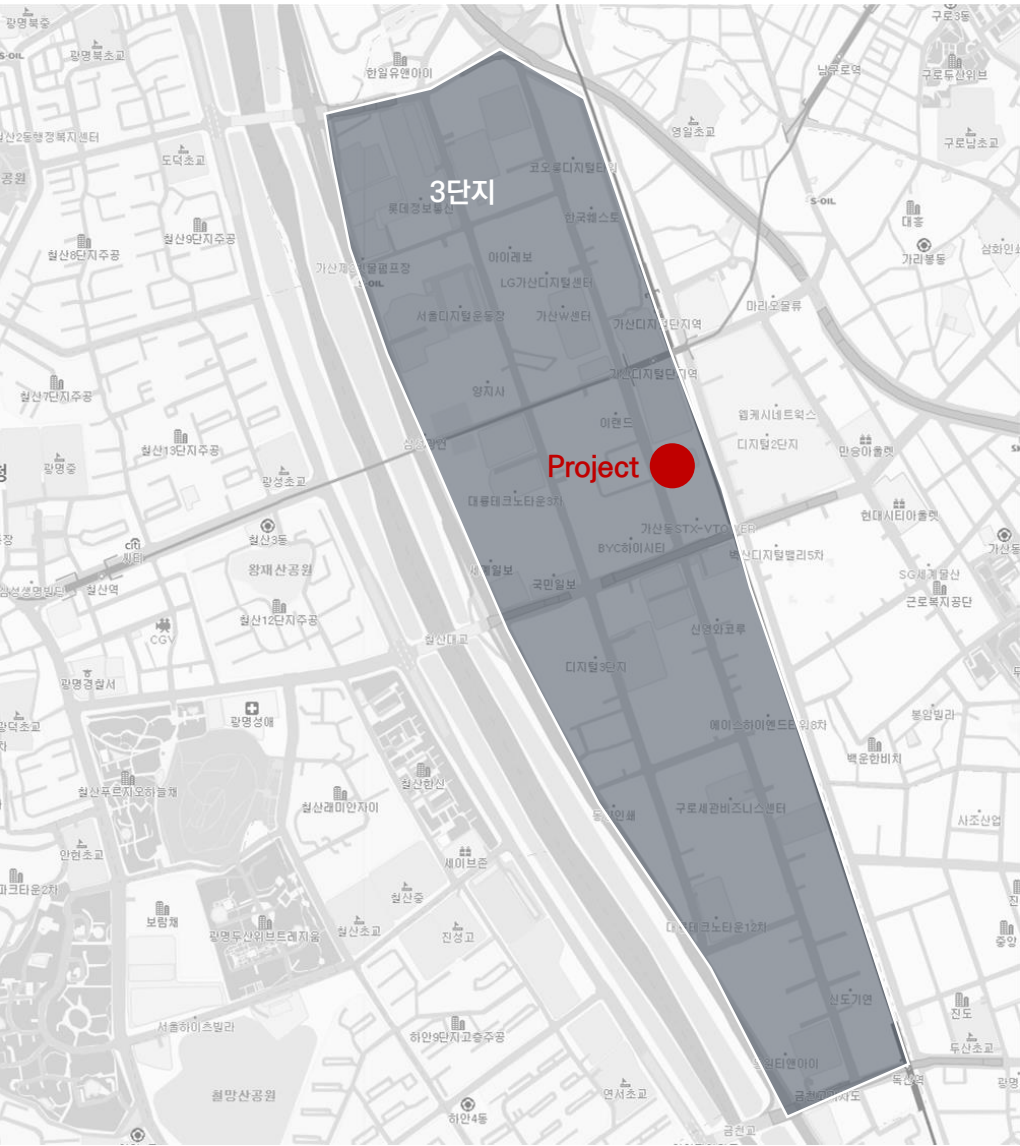
- IT와 제조의 융복합화로 세계적인 첨단IT 클러스터 구축
- 첨단 IT를 통한 신산업 창출로 세계 최대의 IT 집적지로 성장

	1단지	2단지	3단지
	IT 등 지식기반산업	패션디자인산업	고도기술산업
면적 (m ²)	452,647	395,777	1,133,128
입주기업체 (사)	4,294	1,655	4,793
근로자 (명)	49,704	26,172	60,019



PROJECT OVERVIEW

서울디지털산업단지 3단지



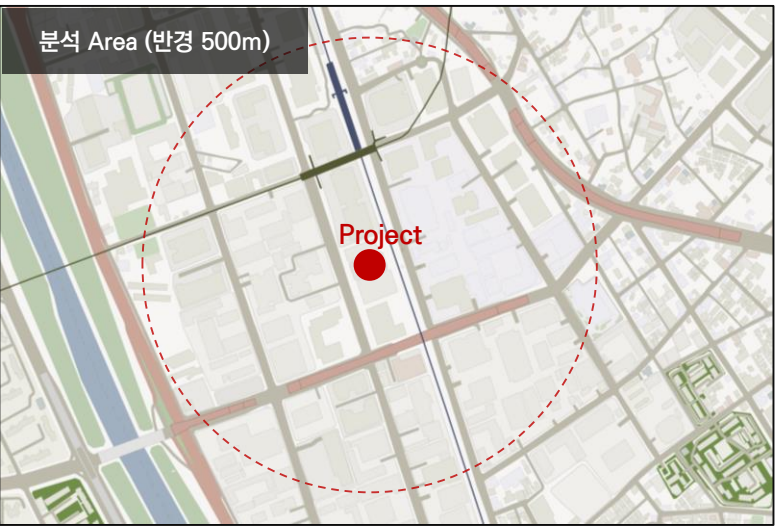
금천구 내 위치한 서울디지털산업단지 3단지 내 지식산업센터는
 총 49개소이며, 5,980개의 업체가 입주함
 (2단지 18개소, 1,890개 업체 /
 개별입지 12개소, 1,316개 업체 입주
 (2018년 3월 기준))

구분	지식산업센터	입주현황
2단지	18	1,890
3단지	49	5,980
개별입지	12	1,316

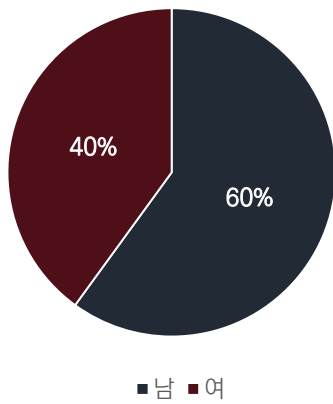
PROJECT OVERVIEW

Target 분석

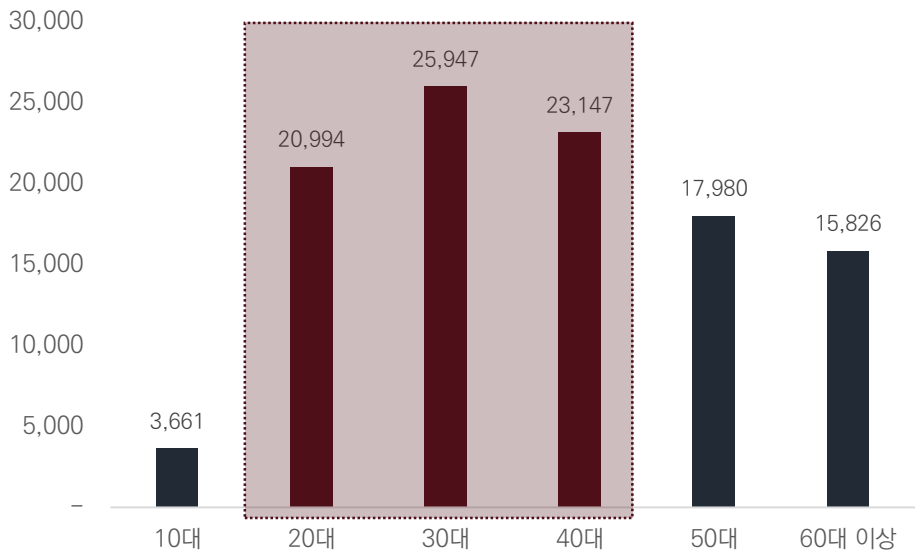
Project 반경 500m를 기준으로 유동인구는 남성이 여성보다 20% 높으며, 주 연령층은 20대~40대로 전체 유동인구 중 65%이상을 차지함.



성별 유동인구, 명



연령별 유동인구, 명

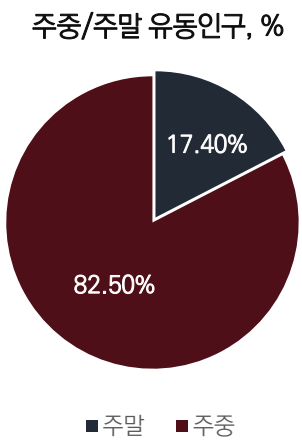
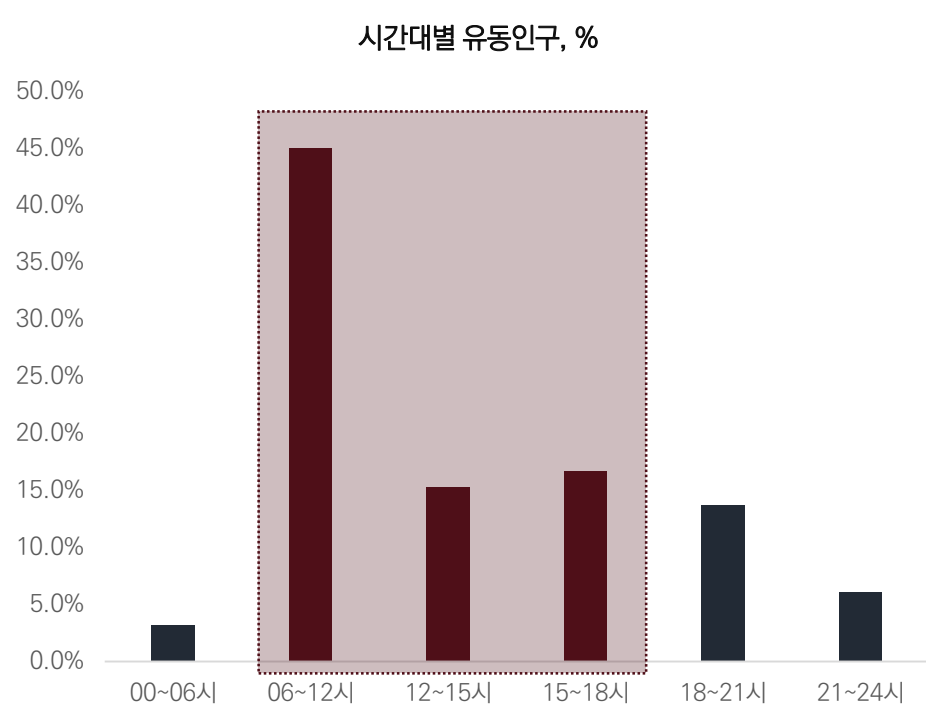
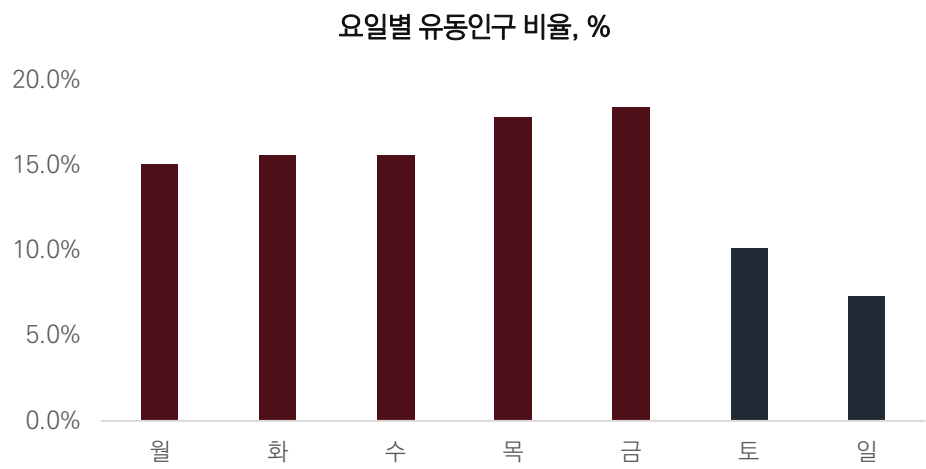


구분	유동인구(명)	비율
10대	3,661	3.4%
20대	20,994	19.5%
30대	25,947	24.1%
40대	23,147	21.5%
50대	17,980	16.7%
60대	15,826	14.7%

PROJECT OVERVIEW

Target 분석

Project가 위치한 산업단지 특성상 주중 유동인구가 높으며, 업무시간(06~18시)에 집중됨. 특히, 출근~점심시간(06~12시) 사이의 비율이 45%로 매우 높게 나타남.



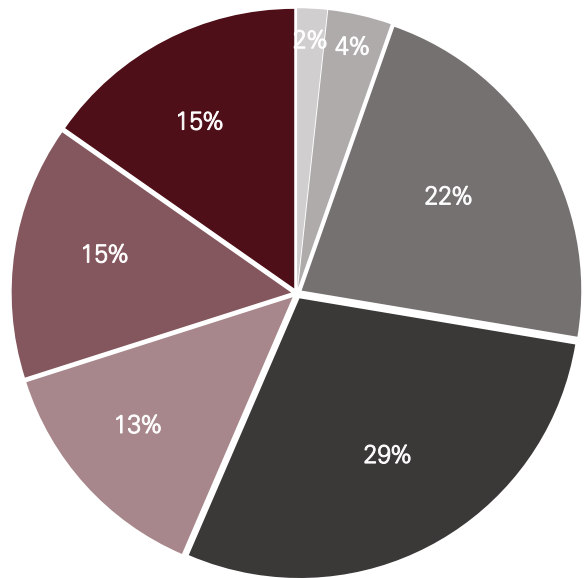
구분	00~06시	06~12시	12~15시	15~18시	18~21시	21~24시
비율 (%)	3.2	45	15.3	16.7	13.7	6.1

PROJECT OVERVIEW

Target 분석

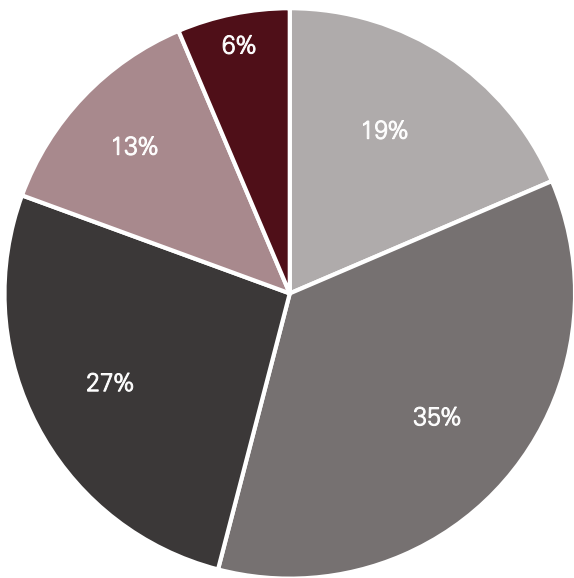
Project는 산업단지 내 위치해 주거인구보다 직장인구가 높은 편임. 주거인구는 20~30대가 주 연령층이며, 산업단지 내 직장인구는 20~40대의 비율이 80% 이상을 차지함.

연령별 주거인구, %



■ 10대 미만 ■ 10대 ■ 20대 ■ 30대 ■ 40대 ■ 50대 ■ 60대 이상

연령별 직장인구, %



■ 20대 ■ 30대 ■ 40대 ■ 50대 ■ 60대 이상

구분	10대 미만	10대	20대	30대	40대	50대	60대 이상
인구 수 (명)	40	85	517	670	316	340	355
비율 (%)	1.7	3.7	22.3	28.8	13.6	14.6	15.3

구분	20대	30대	40대	50대	60대 이상
인구 수 (명)	16,752	32,043	23,959	11,766	5,760
비율 (%)	18.6	35.5	26.5	13	6.4

가산 더 스카이밸리1차 입주현황 (약 195개사 입주)

업체명

이바이오테코	케이제이컨설팅	시드아이티	마이에듀	라디오리써치
미노측기	더맑음	애드매스	미래측기사	포켄스코리아
아하디자인	에스피필름	린캔버스	한국서비스진흥협회	루트비전
디자인판	히어링팩토리	아이플래닛	비에이치아레스컴	명학국제여행사
이노소프트	제노소프트	마이강사	애플독	스카이뷰캠
H&J시스템	타이거엔지니어링	한샘테크노	그로쓰머티리얼즈	하늘정보통신
프리메로	엠케이모바일	가은시스템	2케이마케팅연구소	다올씨티
세부정보시스템	테티스	케이엠에스	제이엠커뮤니케이션	루멘컴퍼니
현우디자인테크	정진SNO	에셀나무	울곡출판사	영밸리
김명숙(명성)	한울	선주정보통신	진성엘리베이터	토레 등...

건물 內 상주 인원
약 2,000~2,500명

Retail Area

층	전용면적	용도
2F	1,176.41 m ² (355.86 평)	지원시설
1F	1,343.48 m ² (406.40 평)	지원시설
Total	8,709.71 m ² (1,600.35 평)	-

Retail Area
(1,600 py)

▪ MD Concept

업무시간 내 높은 유동인구

디지털산업단지 내 F&B 부족

서울디지털산업단지

다수의 아울렛 존재

주거인구보다 높은 직장인구

ONE-STOP 생활밀착형

● 20대~40대의 높은 유동량

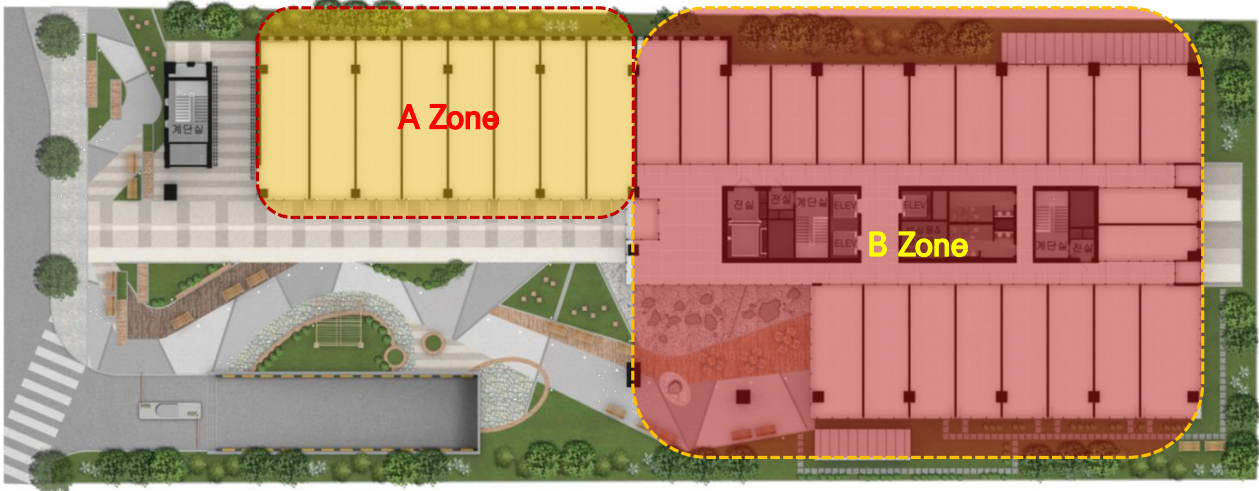
● 지하철 환승역 (1, 7호선)

● 높은 유동인구

● 주말보다 많은 주중 유동량

● 지식산업센터 내
5,980개 업체 입주

MD Plannig Strategy



B Zone

편의 / 업무지원시설 / 휴게, 음료 등

A Zone

Casual Dining / 대형 F&B / Beauty / Fast Food 등



MD Plan
1F



버거플랜트
패스트푸드
협의중
33.55py

오렌즈
안경 전문점
협의 중
26.38py

시칠리아피떡
피자, 떡볶이전문점
의향서제출
10.44py

커피스미스
대형커피전문점
계약완료
68.86py

컴포즈커피
소형커피전문점
계약완료
16.85py

맛있게 등복
김밥 전문점
계약완료
16.85py

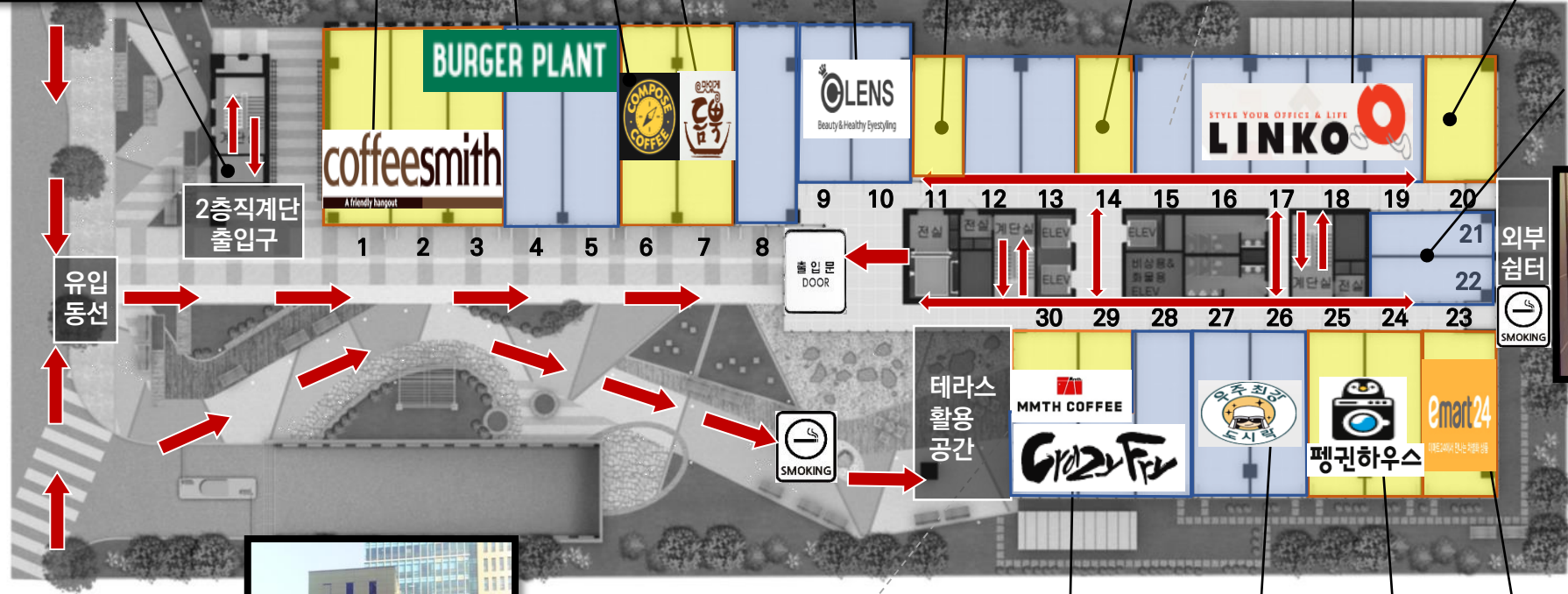
하늘을마시다
디저트전문점
계약완료
9.65py

슬로우티
샐러드전문점
계약완료
10.44py

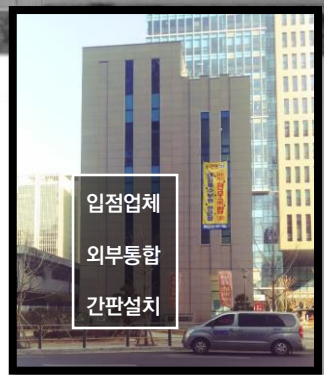
링크
OFFICE / OA
협의 중
41.2py

부동산
Service
계약완료
13.63py

네일아트
Retail
협의중
17.04py



협의중
 계약완료



매머드커피
소형커피전문점
계약완료
14.07py

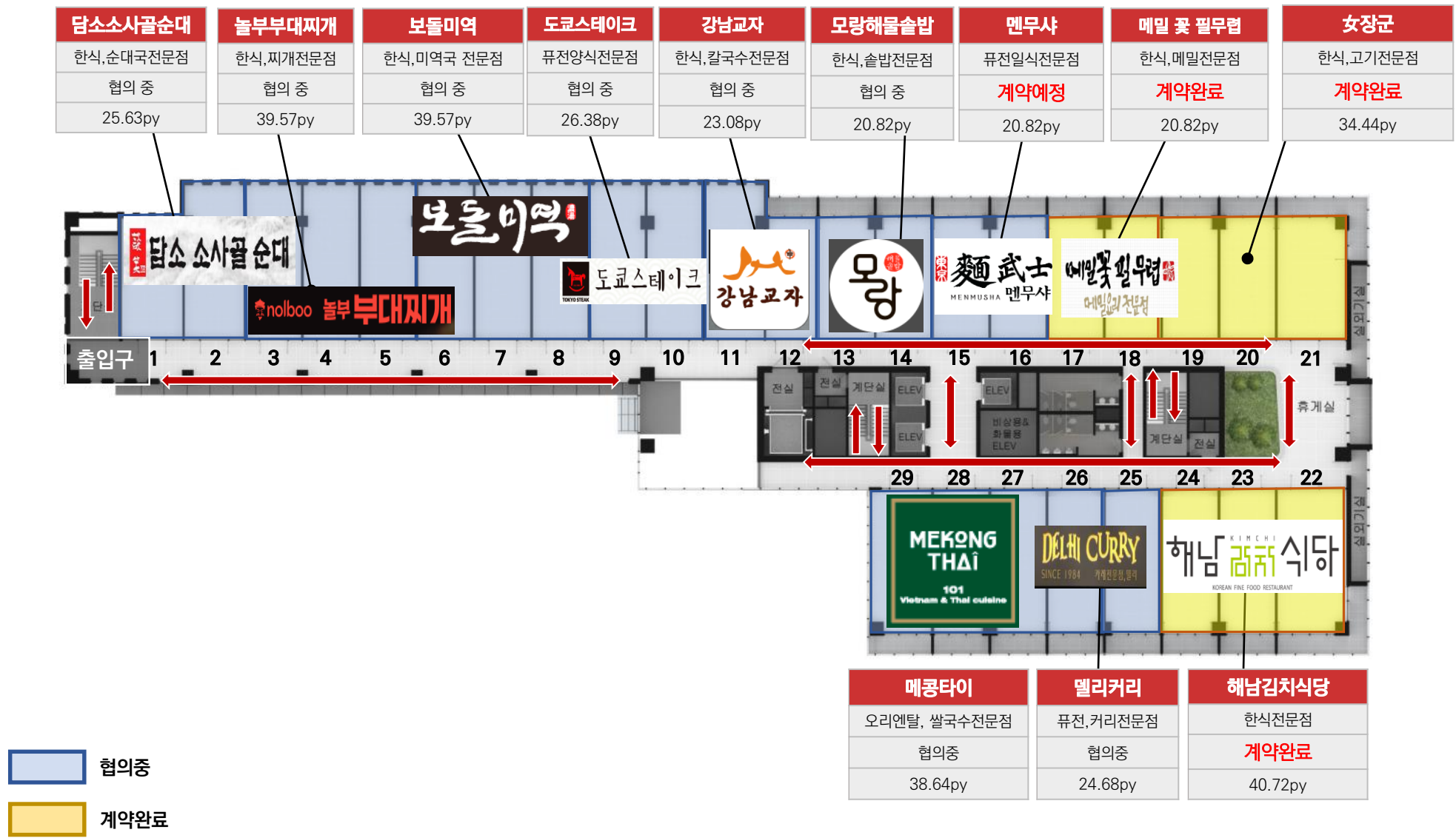
크레이지후라이
퓨전떡볶이, 맥주전문점
협의중
29.98py

우주최강도시락
도시락전문점
협의중
14.07py

펭귄하우스
무인세탁
계약예정
28.14py

e-mart 24
CVS
계약완료
18.37py

■ MD Plan
2F



■ 현장 사진



緒正

근본을 올바르게 하다

서정 인베스코는 탄탄한 파트너십으로
튼튼한 동반자가 되어 드리기 위해
노력하겠습니다.



SEO JUNG
INVESCO

PROPERTY MANAGEMENT

Thank you

사람을 위한 생각, 사람을 위한 가치를 여는 서정 인베스코

SEOJUNG INVESCO는 고객의 Needs와 시장의 Condition을 파악하는 것으로 모든 사업과 프로젝트를 준비합니다. 소비자의 Needs를 파악하고 시장의 Condition과 흐름을 아는 것이 프로젝트 성공에 첫 걸음임을 알기 때문입니다.

SEOJUNG INVESCO는 많은 노하우와 다양한 실무경험의 축적을 바탕으로 다양한 프로젝트에서 따라올 수 없는 성공 신화를 만들고 있습니다.

아름다운 서울특별시 강서구 마곡중앙6로63 마곡타워6층 대표번호 **1599-9747**
07803 63, Magokjungang 6-ro, Gangseo-gu, Seoul, Republic of Korea

