



.....
계룡 첫 분양 완판 프리미엄 단지

아파트로 입증된 [푸르지오] 브랜드 프리미엄

계룡 푸르지오 더 퍼스트

단지내 상가

PRUGIO

대단지 884세대 고정고객 확보된 1층 스트리트형 단지내 상가 28개 호실 구성

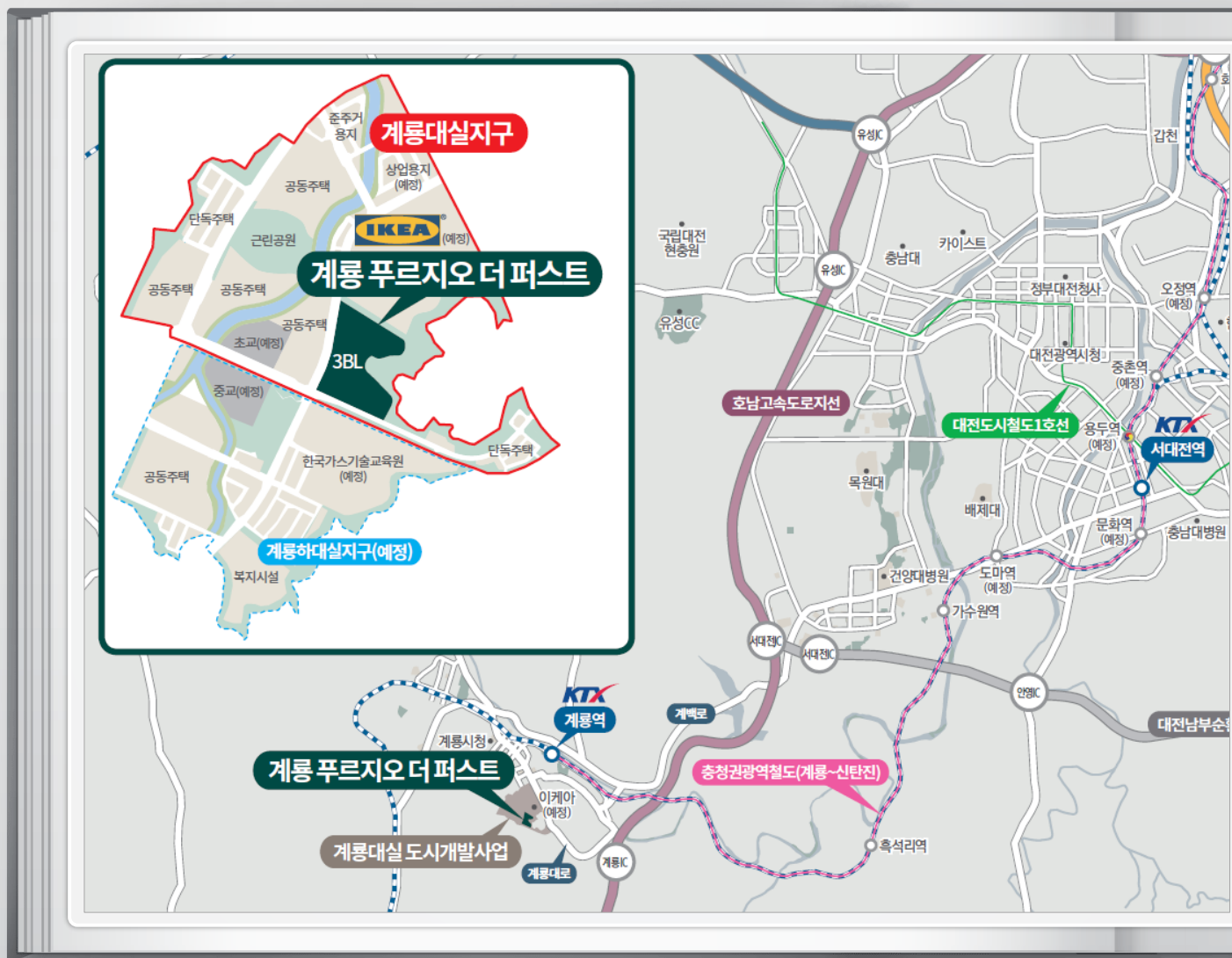
'20.04월 아파트 D+3일 완판 / 계룡시 첫 분양권 프리미엄 단지

대지위치	계룡대실지구 3BL (충남 계룡시 두마면 농소리 973)
건축규모	지하2층/지상25층, 10개 동
세대수	총 883세대
구성평형	59타입, 84타입
대지면적	12,415.1평
연면적	36,220.0평
상가면적	566.7평 / 28개 호실
주차면적	근린생활시설 32대
입주예정일	2022년 11월 예정
시공사	대우건설
신탁사	우리자산신탁
시행사	(주)태유
아파트 분양	2020.04월 분양 / D+3일 분양 완료



계룡의 마지막 기회! 계룡 푸르지오 더 퍼스트 단지내 상가

인구 밀집력이 예상되는 대로변 스트리트형 상가



1

대전·계룡 최대 상권으로 주목받는
이케아 복합쇼핑몰
프리미엄 최대 수해지

2

계룡대실지구 및 하대실지구 개발(예정)로
풍부한 배후수요의
랜드마크 상권

3

쇼핑,자연,교육 등 원스톱 리빙이 가능한
계룡의 새로운
생활·문화의 중심

4

상업·업무시설이 인접하여 집객력이 탁월한
대로변 스트리트
단지 내 상가

5

KTX계룡역,계룡IC,충정권
광역철도(예정) 등을 통한
독보적인 광역수요 상권

계룡대실지구 상세도

배후수요부터 투자가치까지 성공을 부르는 상가

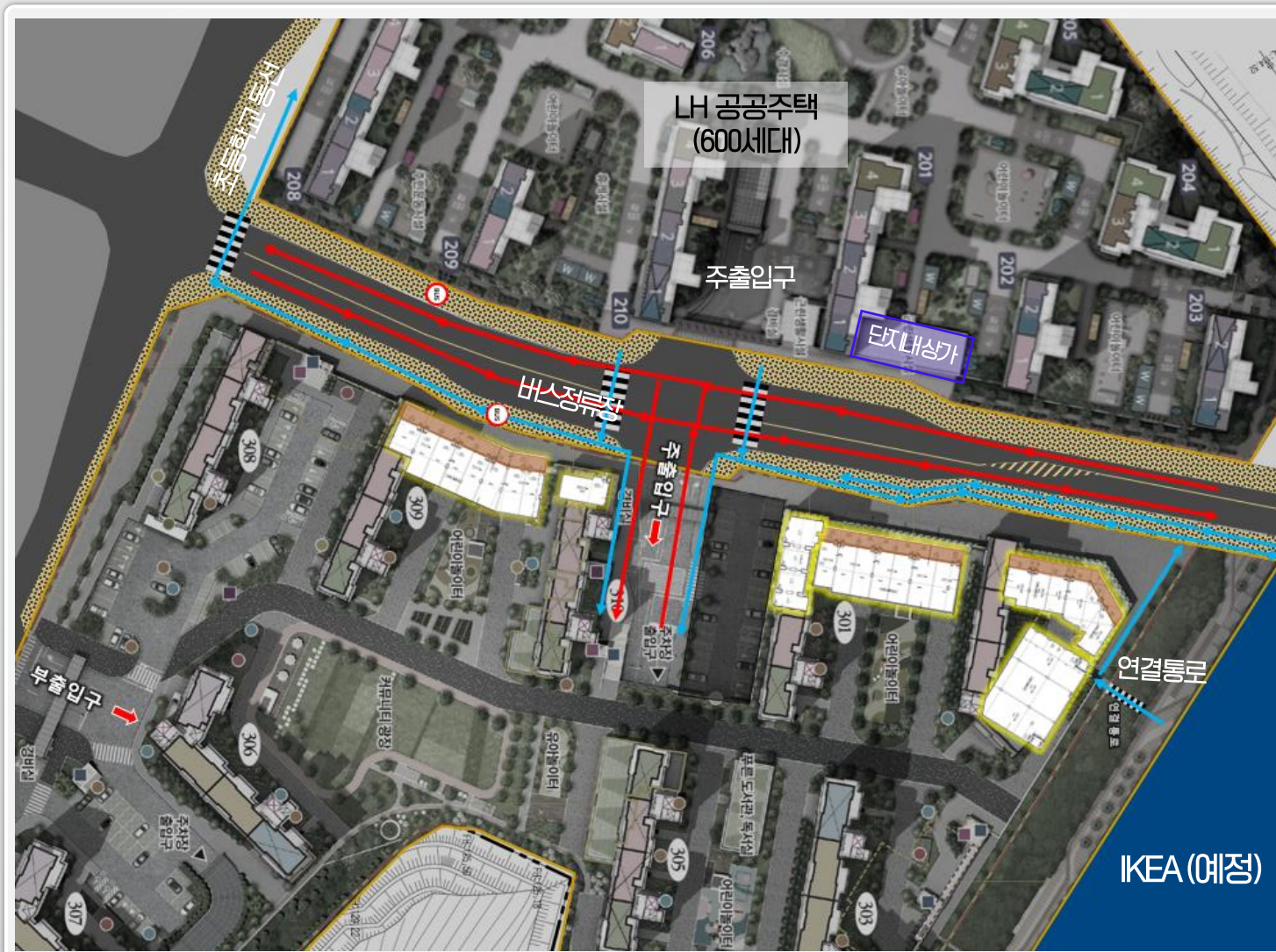
약 6,400세대 배후수요 확보한 명품 상권



아파트명	세대수	입주시기
계룡 더샵	987세대	2008.04월
신성미소지움2차	608세대	2001.11월
금암주공2단지	119세대	2007.7월
계룡 e편한세상	918세대	2007.12월
한라비발디센트럴	905세대	2023.3월 예정
계룡대실4BL(LH)	728세대	2020.10월 예정
계룡자이	600세대	2023.7월 예정
계룡대실2BL(LH)	600세대	2021.11월 예정
계룡푸르지오더퍼스트	884세대	2022.11월 예정
합계	6,349세대	

단지내 주출입구, 대로변 위치하여 가시성 및 접근성 우수

주거 배후와 이케아 유동인구 확보→투자 가치 극대화



- 01 2개 단지 약 1,500세대
유동인구, 배후 확보
- 02 아파트 2개단지, 이케아까지
상권 밀집도 우수
- 03 이케아(예정)
집객력 확보된 상권
- 04 대로변 상가 설계로
가시성 및 접근성 우수
- 05 단지앞 버스정류장
초등학교 도보동선
- 06 근린상권
IKEA동반한 복합상권

계룡시 충청권 신흥주거지로서의 탈바꿈, 인구유입이 최대 호재

인구유입+개발호재+지역가치상승까지 계룡대실지구 주목

충청투데이

2020년 11월 29일

교통이 키우고 가구공룡이 끌었다.. 계룡 부동산 '관심 집중'

미니신도시급 대실지구에 4000여 세대 신주거타운 부상

계룡시의 교통환경이 획기적으로 개선되면서 실수요자와 투자자의 관심도 덩달아 높아지고 있다. 특히 도시개발구역으로 지정된 계룡 대실지구에 본격적으로 아파트가 신축되면서 부동산 투자자들의 관심이 고조되고 있다.

계룡시 두마면 농소리와 금암동 일대에 조성되는 대실 지구는 연면적 60만 5359㎡ 규모의 미니급 신도시로, 1만1000명이 입주할 수 있는 4000세대 아파트가 들어설 예정이다.

'이케아' 입점사업이 본격화 될 경우 가스공사 기술교육원이 들어서는 하대실지구 도시개발 가속화는 물론 대전과 세종 등 주변 도시지역의 인구 유입 파급효과가 클 것으로 예상된다. 특히 금암·염사지구 등 주변 지역 개발과 입점 대실지구의 아파트 분양 활성화에도 긍정적인 효과를 가져와 인구증가의 요인으로 작용될 전망이다.

이에 따라 이곳 지구내에 대우건설이 지난 4월 첫 분양한 '계룡 푸르지오 더 퍼스트(883가구)'가 전타입 1순위 청약율 마감한 결과 평균 3.83대 1 경쟁률로 계룡시 역대 최고 청약경쟁률로 기록했다. 이어 지난 7월 (주)한라가 대실지구 1블록에 선보인 '계룡 한라비발디 더 센트럴'이 청약 1순위에서 전 타입이 마감돼 이를 방증해 주고 있다.



신흥주거타운
급부상



외부 인구
유입



개발호재
프리미엄

계룡 부동산시장 열풍!

현재 동반입점업체(더오름) 토지매매대금 납부, 소유권이전등기 완료 단계 입점시 부동산가치 및 유입인구 증가에 따른 상권활성화 기대

70 창간 70주년
충도일보

2020년 11월 17일

"이케아계룡점" 투자승인, 입점 초읽기 들어가

동반입주업체(주)더오름 토지매매대금 176억원 완납, 소유권 분할 등기 완료
이케아 본사 이사회, '이케아 계룡점'에 대한 조건부 투자 승인

계룡시와 이케아는 계룡입점을 위하여 긍정적인 검토 및 지속적으로 노력한 결과, 동반입점업체(주)더오름에 부지를 공급하기 위하여 유통시설용지(97,391㎡) 2필지(농소리 1017, 농소리 1017-1)로 분할완료 하면서 입점에 박차를 가하고 있는 것으로 나타났다.

동반입점업체(주)더오름은 농소리 1017-1에 대한 토지매매대금 176억 7600만원을 납부하고, 지난 11월 6일 소유권 이전등기를 마무리 하였으며, 지난 9월 말 스웨덴 이케아 본사는 '이케아 계룡점'에 대한 조건부 투자 승인을 결정함에 따라 이케아 계룡시 입점에 청신호가 켜졌다.

최시장은 "이케아 입점이 초읽기에 들어갔다" 밝히며 "4년간의 마음고생이 컸는데 이제 한시름 덜은 것 같다, 밤잠을 설친적이 한두번이 아니었다"며 "조만간 시가 그동안의 진행과정과 결과를 시민들에 밝히겠다, 시민들의 숙원사업인 이케아 계룡점이 정상궤도에 오른 만큼 앞으로 '이케아 효과'에 큰 기대를 건다"고 밝혔다



대지위치	충남 계룡시 5100-1 (계룡대실지구 내)
용도 / 면적	유통시설용지 / 97,391㎡(29,461평)
사업비	약 1,500억
경제효과	2,000여명 고용 창출(예상)
추진계획	2016. 10 : 계룡대실 도시개발구역내 유통시설용지(9만7391㎡) 매입 및 동반업체 선정 2019. 09 : 이케아 본사 이사회 이케아 계룡점 투자 승인 결정 2020. 하반기 : 동반 입점업체가 토지매매 대금 납부, 소유권 이전등기 완료

계룡대실지구 개발 계획(IKEA)

부동산 가치를 바꾸는 IKEA 효과

이케아 광명, 고양 연간방문객 850만명, 계룡 내 낙수효과 기대

주말마다 나들이객 불러들이는
IKEA 마법



2017년 이케아 고양 오픈에 따른 상반기 대비 하반기 고양시 상업시설 매출 평균 6.7% 증가

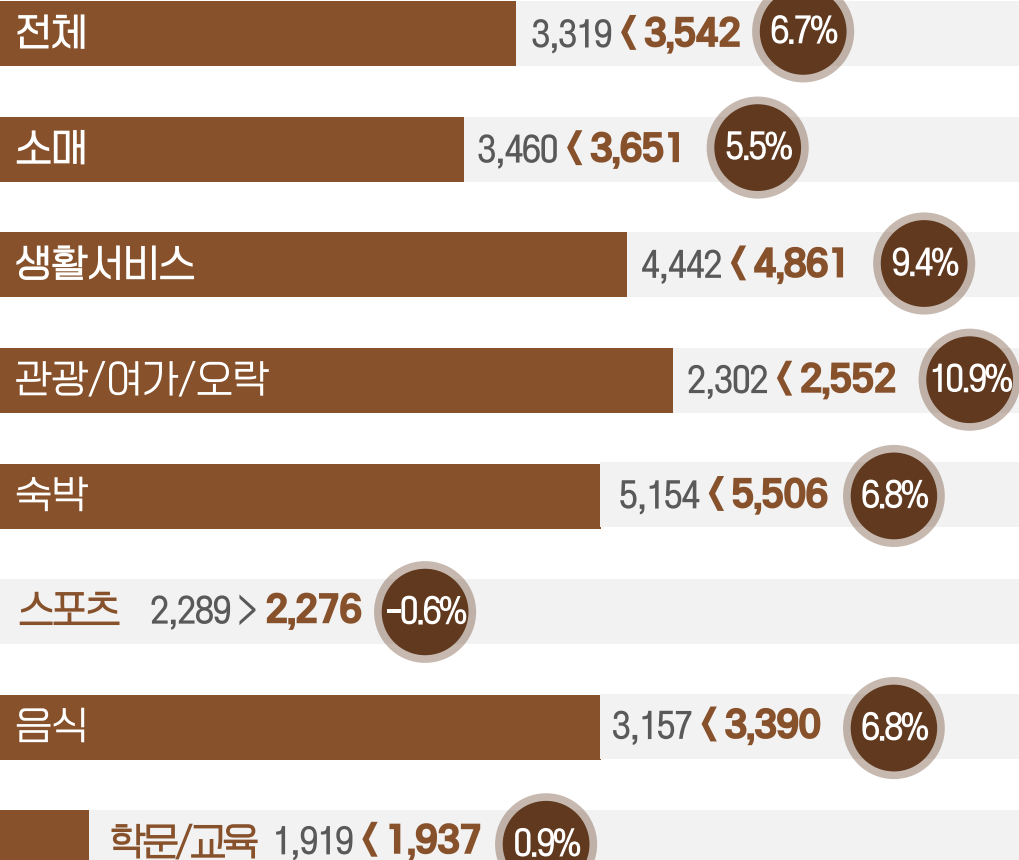
이케아 효과가 인근상권 활성화 견인 및 지역가치 동반상승

2017년
이케아 고양 오픈 이후
고양시 상업시설
매출 변동률

상반기 월평균 매출액

하반기 월평균 매출액

단위 : % 천원 상반기 대비 하반기 월평균 매출 기준
자료 : 소상공인시장진흥공단 상권분석, 2017년 기준



접근성 높은 출입구 위치, 가로형 스트리트형 복합상가

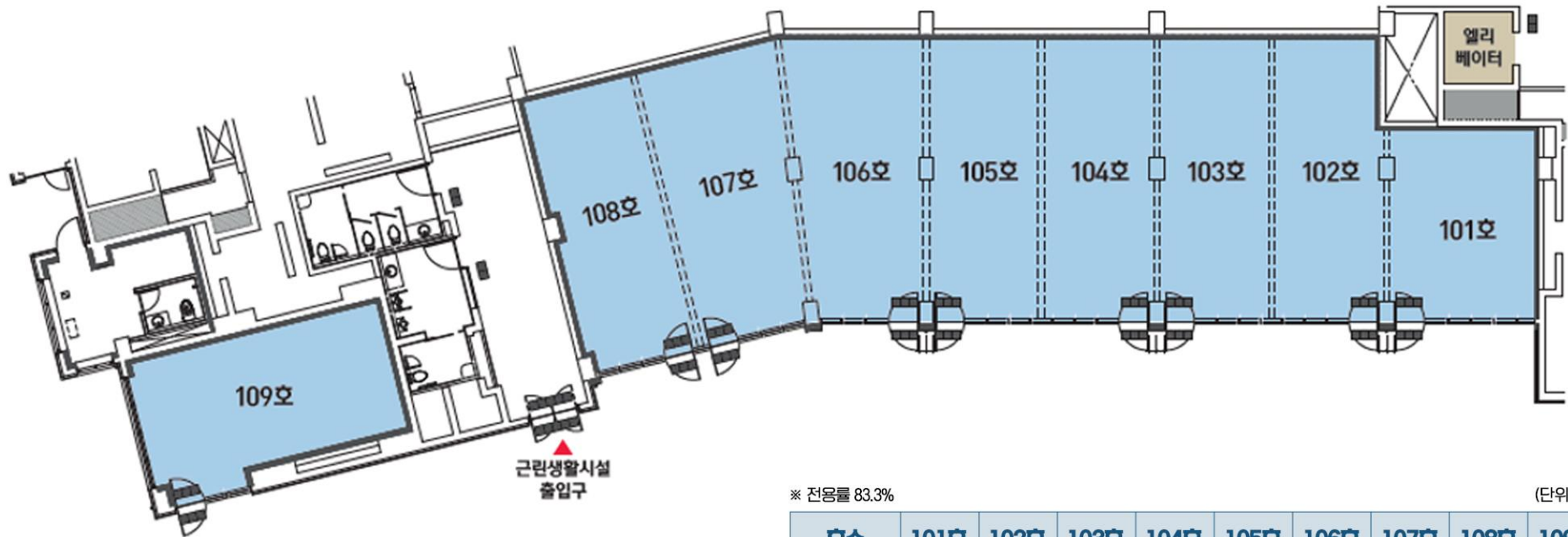
고정고객과 유동고객을 사로잡는 근린상가+복합상가 MD 구성



고정수요를 통한 고정수익을 누리는 안정된 MD

단지내 배후의 고정고객으로 안정적 수익을 누릴수 있는 명품 상가

Living zone 생활에 꼭 필요한 업종을 한 곳에 **Living zone**



※ 전용률 83.3%

(단위 : 평)

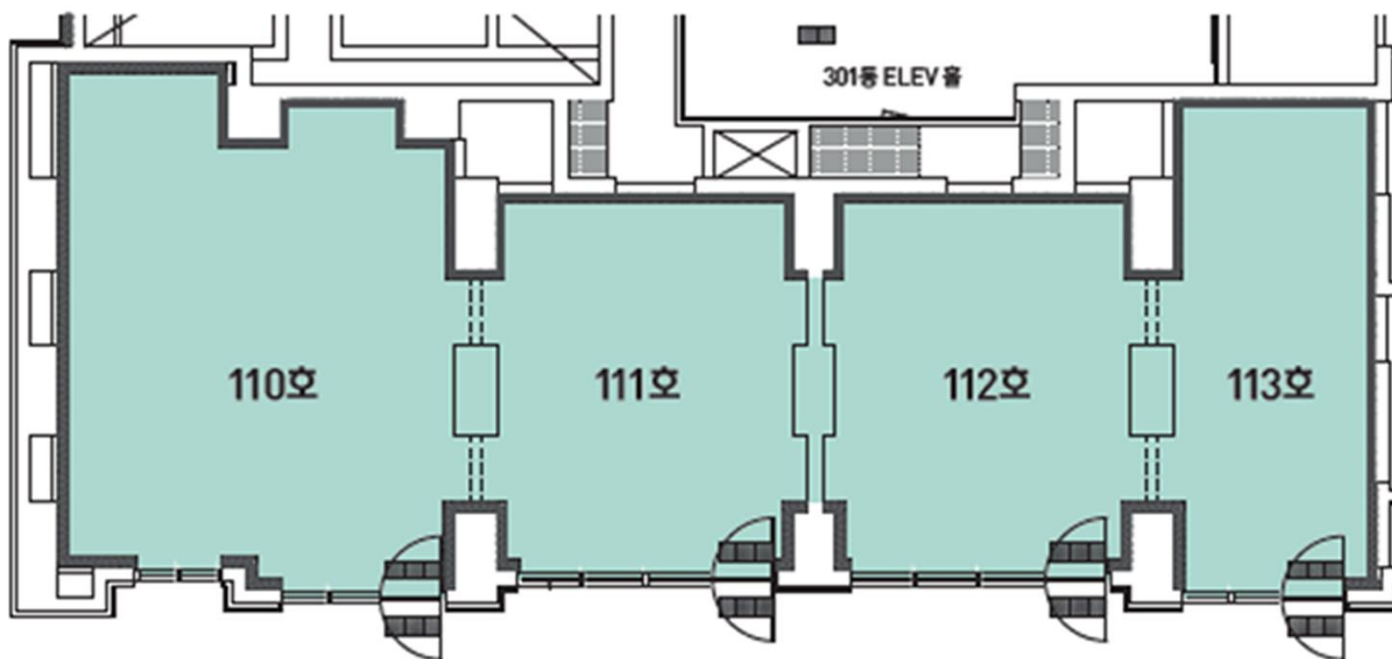
호수	101호	102호	103호	104호	105호	106호	107호	108호	109호
전용면적	10.9	11.8	12.0	12.0	12.0	13.8	14.1	13.9	14.1
계약면적	13.1	14.2	14.5	14.5	14.5	16.6	15.1	16.7	16.9

생활밀착형 업종들로 구성되는 단지내 상가

주출입구 상가로 가시성, 접근성을 확보한 Life Zone 구현

Life zone

다양한 편의시설로 가득 찬 Life zone



※ 전용률 83.3%

(단위 : 평)

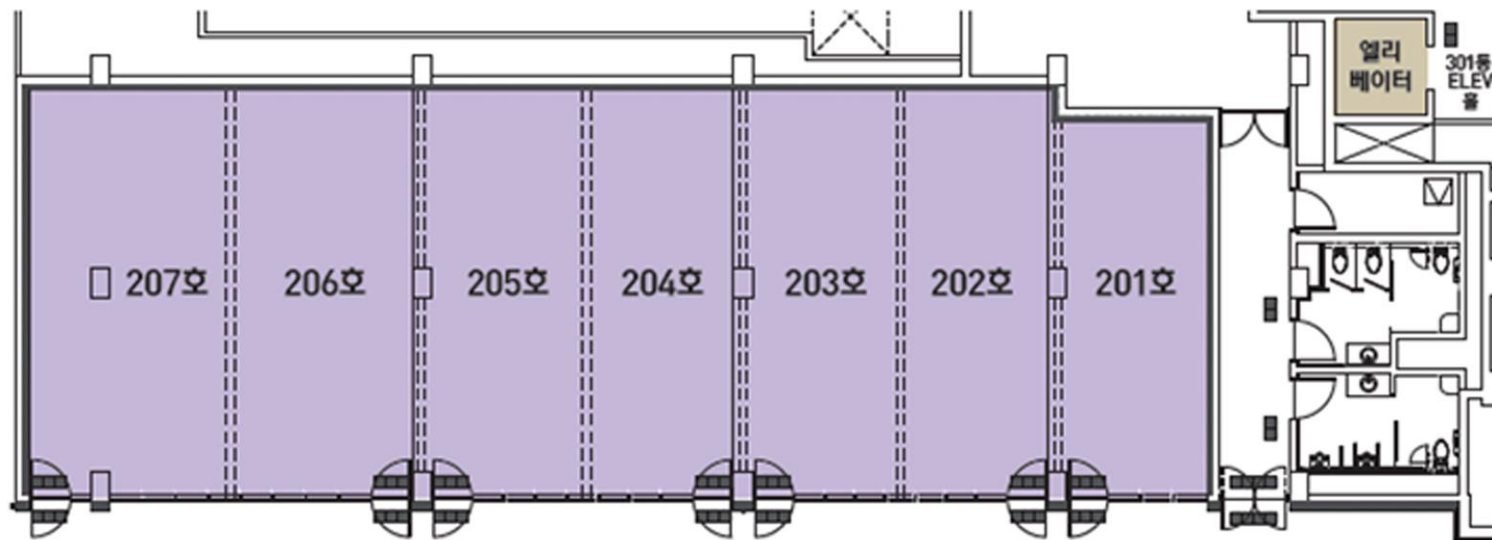
호수	전용면적	계약면적
110호	16.5	19.8
111호	10.4	12.4
112호	10.4	12.4
113호	8.8	10.6

단지내 고정고객을 품고 유동고객의 시선을 사로 잡다

트렌디한 테마형 MD구성하여 스트리트상가 구현

Style zone

좀더 특별한 쇼핑을 위한 Style zone



※ 전용률 83.3%

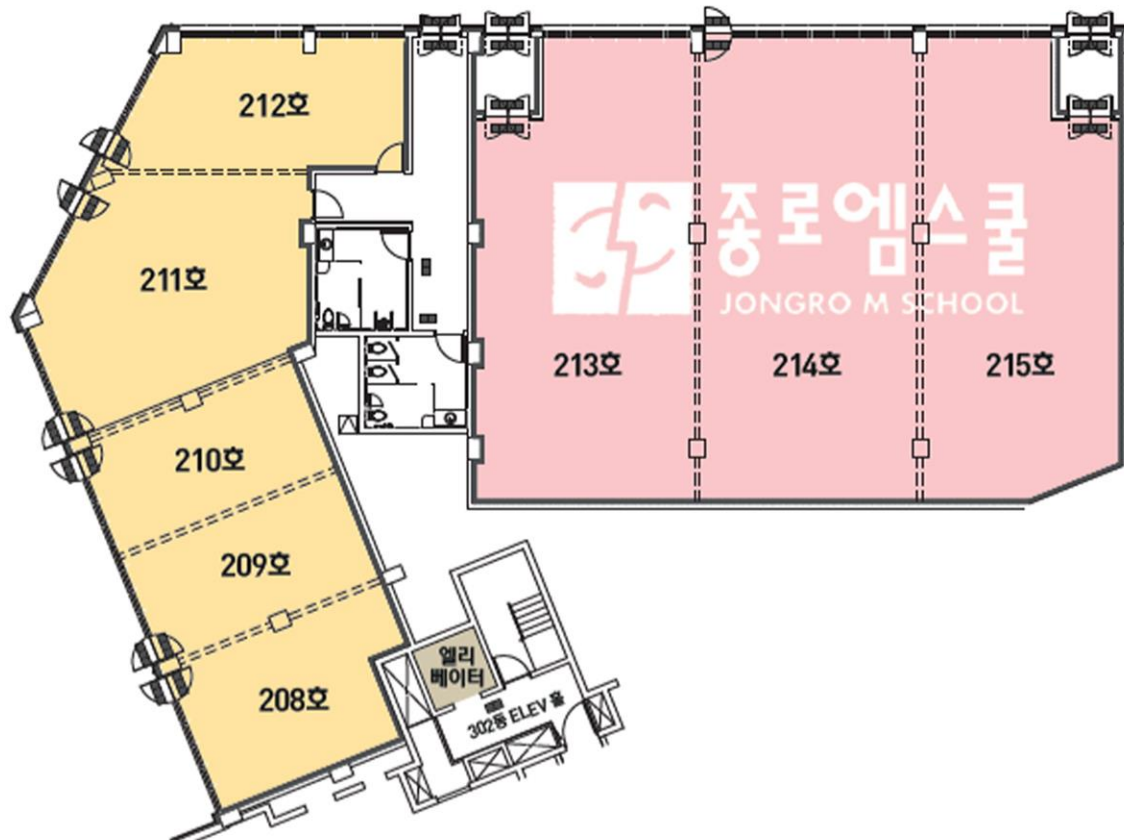
(단위 : 평)

호수	전용면적	계약면적
201호	12.3	14.7
202호	13.4	16.1
203호	13.4	16.0
204호	13.4	16.0
205호	14.0	16.8
206호	16.3	19.6
207호	17.7	21.2

IKEA(예정)와의 연결통로를 통한 유동고객을 불러들이는 강한 집객력
명품 수요를 기반으로 차별화된 MD구성

F&B zone

휴식과먹거리가 공존하는 F&B zone



※ 전용률 83.3%

(단위 : 평)

호수	전용면적	계약면적
208호	14.7	17.7
209호	12.3	14.7
210호	12.3	14.7
211호	25.5	30.6
212호	16.3	19.6
213호	45.4	54.5
214호	44.9	53.9
215호	40.3	48.4