

DANKOOK_URID 12

MARCH 28, 2024

Skv1 center1 in seongsu



TEAM 2

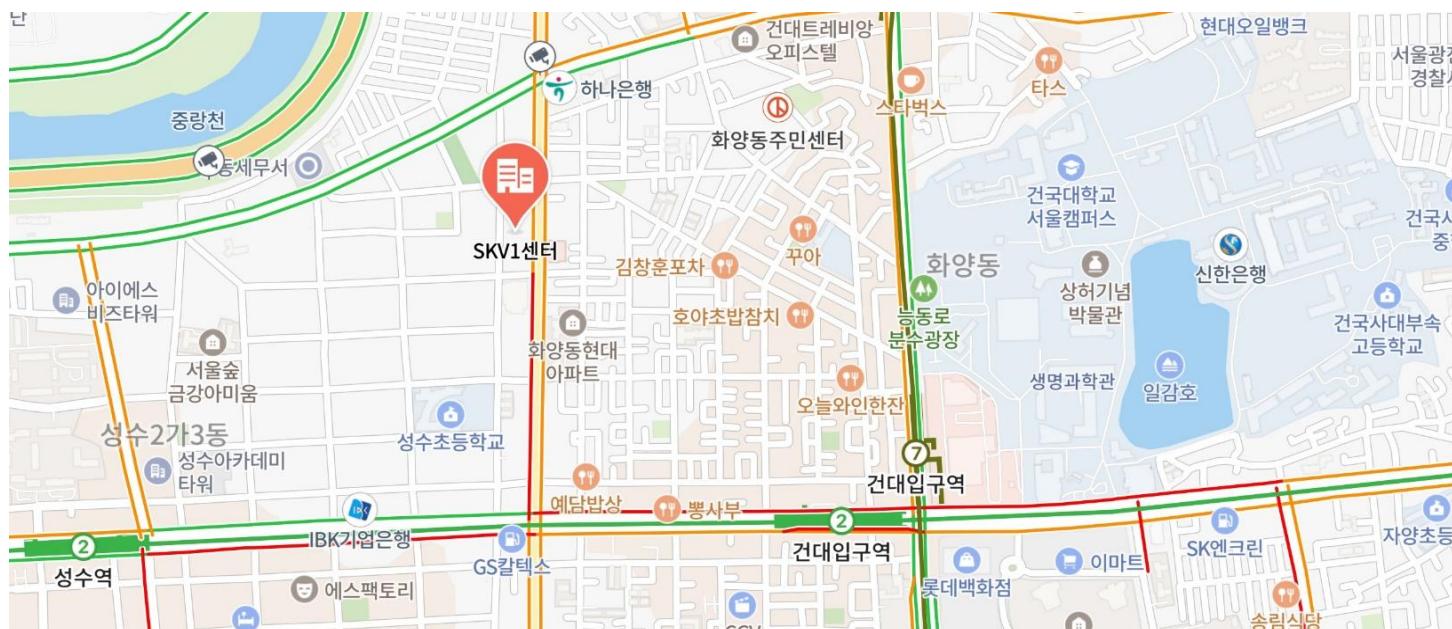
32223844 임지원
32232125 서성은
32210544 김민서
32232007 배서연

✓ 조사개요

[건물개요]

건물명	SK V1 CENTER 1		
위치	서울시 성동구 성수동 27가 280		
용도	지식산업센터 (공장), 지원시설		
용도지역	준공업지역	건폐율	57.73% (법정: 60.00%)
용도지구	산업개발진흥지구	용적률	511.90% (법정: 512.00%)
용도구역	지구단위계획구역	전용률	50.17%
연면적	지상 - 34,419.53 m^2 (10411.91평) 지하 - 21448.86 m^2 (6488.28평) 소계 - 55868.39 m^2 (16900.19평)	건축규모	지하5층 ~ 지상 17층
주차대수	411대 (법정: 246대, 167.17%)	승강기 대수	탑승용 6대, 비상용 2대

[위치]



✓ 지역분석

[교통]

광역 교통망	- 동부간선도로, 내부순환로, 강변북로, 올림픽대로, 영동대로 등 5분 내 진입 가능
대중교통	- 지하철: 2호선 성수역 (도보 16분), 7호선 건대입구역, 어린이대공원역 (도보 14분) - 버스: '화양사거리'정거장 버스노선 13개로 (경기버스 운행 O)
주변 도로	- 왕복 6차선 동일로와 접하고 있음

[편의시설]

대학병원	- 건국대학교 병원: 차량(7분), 도보(20분)	호텔	- 에이치에비뉴호텔 건대점
여가시설	- 롯데시네마, CGV - 커먼그라운드 - 건대 먹자골목, 성수동 카페거리	금융기관	- 은행: 우리은행 (도보 4분), 국민은행 (도보 5분) - 성동세무서: 도보 8분

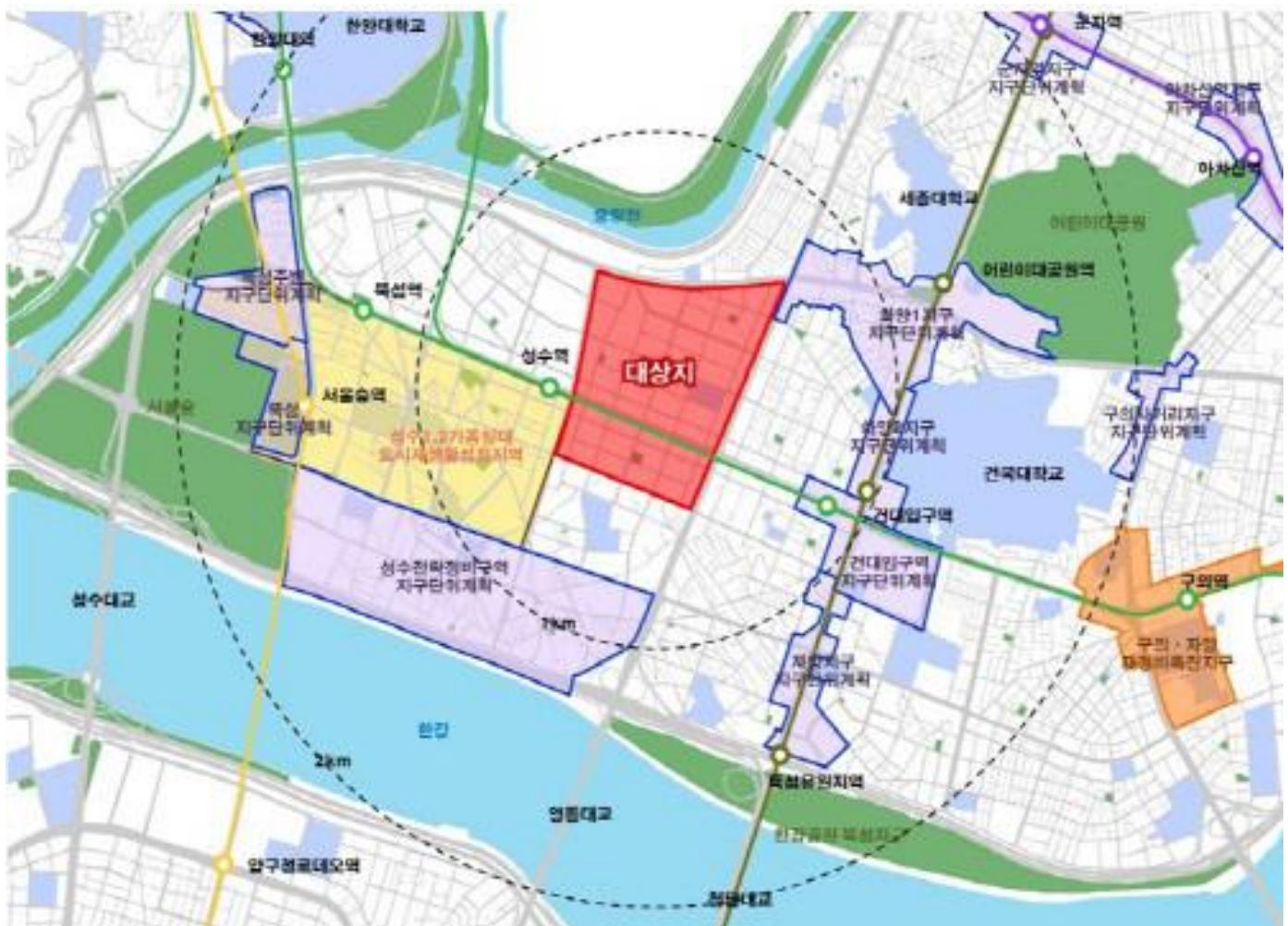
[주변 지식산업센터 현황]



- **성수역SKV1타워**: 성수역 도보 1분 거리에 위치. 2018년식으로 연면적은 13,000평 이상. 기업은행, 농협 등 은행이 다수 입점하며 우체국이나 비즈니스 호텔, 기본적 상권이 형성되어 있어 업무 환경이 좋음.
- **더리브세종타워**: 2020년 말 입주한 신축 건물. 성수역에서 100m 거리로 매우 가까우나 지상철 소음 문제 발생 가능성이 있음.
- **성수 생각공장**: 성수역에서 1km 거리로 비교적 전철역에서는 멀지만, 생각공장이라는 브랜드가 최근 지식산업센터의 상품성을 업그레이드하며 입지 단점을 여러 편의시설 등의 상품성으로 극복. 20년 신축이며 규모가 상당히 큼.

✓ 지역분석

[개발계획] (1. 성수 개발진흥지구 4배 확장)



- 성수역 일대만 한정되어있던 산업개발진흥지역을 서울숲과 성수전략정비구역에 달하는 성수 준공업지역 전체로 확대.
- 성수동2가 277의28 일대 성수IT산업개발진흥지구는 53만9406m²에서 205만1234m²로 약 4배 확장.
- 진흥지구에서 권장업종 기업이 입주하면 상한용적률의 1.2배까지 건설 가능.
- 즉. 준공업지역 상한용적률인 400%에서 480%까지 완화.

✓ 지역분석

[개발계획] (2. 성수전략정비구역)



- 과거 10년 이상 정비 계획이 지연되었지만 정책의 개정과 제도의 변혁으로 최근 사업을 재개.
- 총 4개의 지구로 구성되며 총 150M 및 층수 제한을 전면적으로 폐지. 높이 제한 없이 '도시·건축 창의혁신 디자인 가이드라인'을 적용하고 특별건축구역으로 지정하여 건축위원회의 심의로 건폐율과 용적률을 결정하도록 지향.
- 성수역~한강 연결축에 상업 및 업무, 여가 기능을 부여하고 서울숲~한강~뚝섬 연계축에는 선형공원과 수변공원을 배치.

✓ 지역분석

[개발계획] (3. 삼표부지 개발)



- 1977년부터 레미콘 공장이 운영된 약 2만 2924제곱미터 토지를 활용하여 미래의 업무단지와 첨단 산업 기능을 장려하기 위한 업무, 문화, 숙박, 산업, 주거 등의 복합용도 건설 계획.
- 이는 인근의 성수 IT 산업개발진흥지구와 연계되어 글로벌 업무지구로 자리잡을 것으로 예상.
- 서울시는 민간사업자 SP와 PFV등과 24년 올해 협상을 마무리 한 후 내년부터 본격적인 부지 개발 추진.

✓ 물건분석

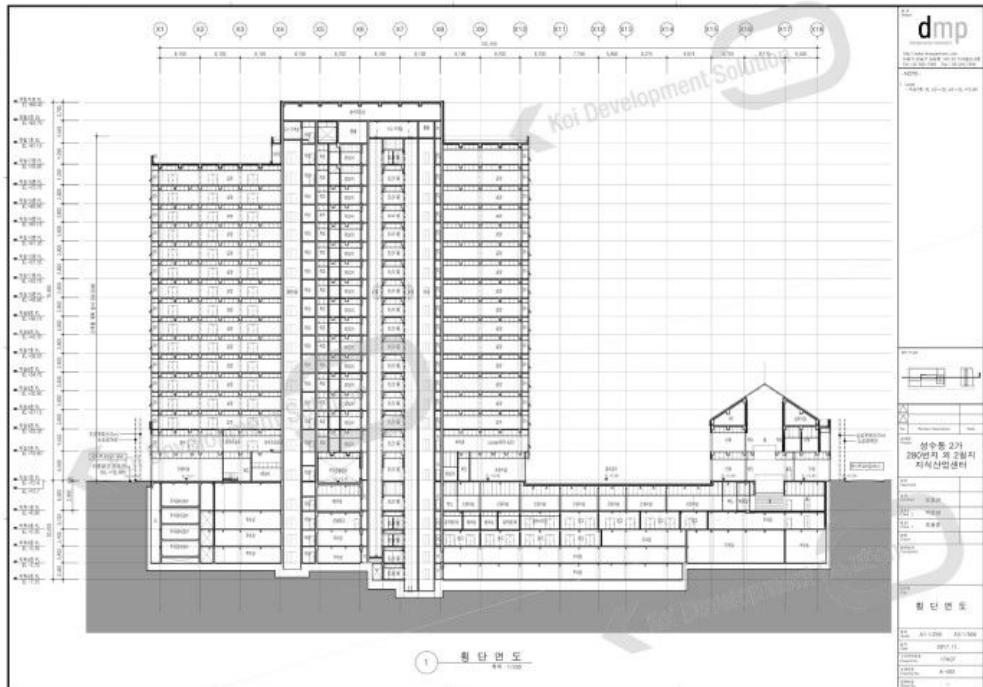
[건물개요]

▣ 투시도



✓ 물건분석

[용도별 호실]



※ 상기도면은 인허가 및 사업진행 과정중에 변경될 수 있습니다.

공장	12023.38평	71.14%
지원 (업무)	1557.58평	9.22%
지원 (창고)	387.17평	2.29%
합계	16900.19평	100.00%

용도	층수	호실 수
지식산업시설 (공장)	지하2층~지상17층	총 294호
지원시설 (업무시설)	지상2~3층	총 31호
지원시설	지상1층~지상2층	총 93호

✓ 물건분석

[층별 안내]

B4층 (주차장)	씨케이모드 / 에스씨컴즈주식회사
B3층 (주차장)	새빛정보기술 / 에이피114 / 제이엠씨(JMC)
B2층 (주차장)	에스케이비201 / 스마일소프트 / 아이언스인스포츠(SIS) / 새빛정보기술
B1층 (근린시설)	멜리커리 / 홍낭자와 김도령 / 우동집 / 호호반점 / 스시류 / 크리스탈드래곤 / 마라공방 / 후라토식당 성수점 / 완백부대찌개 & 고사리삼겹 / 봉추찜닭 / 1's 카츠곳간 / 곤트라쉐리에 / 마이쮸스
1층	농협은행 / 메마드커피 / Wine Ssem Market / 곳온니플레이스 / 오근내닭갈비 / 원기옥 / 버거보이 / 무로정 / 까치화방 / Tea Bakery / TWG TEA / 샌드위밋 / 파타고니아
2층	에스케이건설(주) / 노무법인글로벌 / 성수세무회계사무소 / 제이에이치 / 중소기업은행 (성수화양지점) / (주)지에스디엔씨 / (주)이루진스 / 제이에스 관세법인
3층	한화비앤비 / 가치플러스 주식회사 / 삼건컨설팅 / 법률사무소 동락 / 신한메디칼(주) / 장동희 세무회계사무소 / 칼라테크오에이 / 폴라스초이스코리아(유) / 세무법인 한결택스
4층	(주)엑스와이지 / 주식회사 비주얼이즈 / (주)쌍호인터넷내셔널 / 서치스 주식회사 / (주)엑스와이지 연구소 / 주식회사 탑보이 / 주식회사 도서출판점자 / 비코비엔주식회사
5층	트라이앵글스 / 쏘굿에듀 / 재미애드 / 경영디자인 / (주)가드원인터넷내셔널 / 에이스(ACE) / 아비즈그룹 / 새봄연구소 / 젠컴퍼니 / 인티 / 오프너디오씨 주식회사 / 주식회사 위해브 / 태경메디칼 / (주)채우디자인

✓ 물건분석

[층별 안내]

6층	주식회사 뉴로엑스티 / 영인인터넷내쇼날 / (주)에담 / (JM) 컨설팅 / 아이원시큐리티(주) / 엔초트레이스 / A. Lab / (주)아타브액터 / The Crossing Lab / 테코르디앤씨 / 리박스 컨설팅 / 리박스 주식회사와이엠팩토리 / (주)코디아이어패럴
7층	이츠 코퍼레이션 / 삼진테크 / 주식회사 엘티엠디지털컨스트럭션 / 더베스트 / 콜린상사 / 세인플랜트 / 피에스해운항공 주식회사 / 티에스월드와이드주식회사 / 지온파트너스 / 와이엘텍스타일 / 라원 / (주)유비스컴퓨팅 / (주)내친구네트웍스 / (주)이노브커뮤니케이션 / 이노브이엔지
8층	현대마이크로(주) / 이지네트워크 / 건축사사무소 대륭건축 / 아이피씨엔 / 공감PJ컨설팅 / 혜인홀딩스 / 데이브컨텍스트 / 올블루 / (주)인성코리아아이엔씨 / 대유학당&드날리 디자인 / 유비스랩 / 에스엠 / (주)이루다마케팅
9층	코글플래닛 / (주)이끌림 / 주승기업(주) / 연준 / 주식회사 소원네트워크 / 시프트 / (주)디자인퓨즈 / 디와이케이랩 주식회사 (DYK Lab Inc.) / 주식회사 태화이노베이션 / 주식회사 디바움 / Intellectual Data / 엠엔케이코퍼레이션 / 트루이모션 / 인시스템 / (주)사운드캡코리아
10층	HAGO / 성동사출연구소 / 텐텍주식회사 / 코코 / 세븐페임즈 (SevenFames) / (주)제노임팩트 / 아이엠지테크(주) / (주)이루다마케팅
11층	세븐일렉티에스 / (주)플랜피아 / 주식회사 블루데이타시스템즈 / 피에시웍스 (PSWORKS) / 오데야 / 스마일소프트 / (주)세원씨앤에스 / (주)크리마 / 주식회사 더블유아이
12층	(주)마켓잇 (INFLCA) / 주식회사 창의와사고 / 퍼펙(주) / (주)공선건축사사무소 / The Less International / 스테이온(Stay on) / (주)유트론 / 주식회사 오픈시큐어랩비즈 / JAA 자아건축사사무소
13층	(주)이노에이치알컨설팅 (innoHR) / 주식회사 델타스트레티지스 / (주)지음에스엔디 / 아이에이치 (IAC Limited) / (주)프로그골프 / 다인아엔지 / 샌드박스컬쳐 / (주) 열림정보기술 / (주)아로텍 / 에이티에셋(주)
14층	(주)이씨오 / (주)한국교육문화연구원

✓ 물건분석

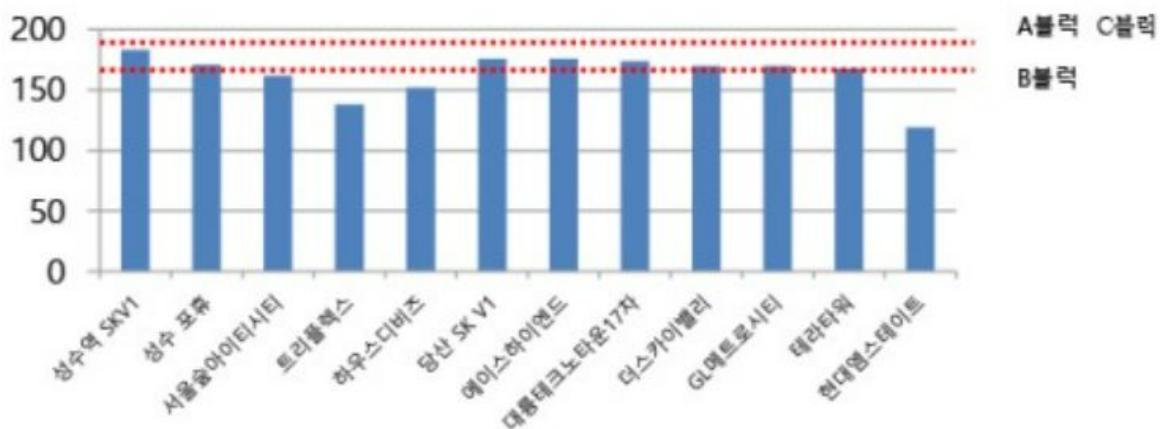
[근린시설 및 상업시설]

접견실, 휴식공간(라운지), 회의실, IBK 기업은행,

성수낙낙 (푸드코트: 멜리커리, 홍낭자와김도령, 오모가리 칼국수, 호호반점, 스시류 블랙, 크리스탈 드래곤, 마라공방, 후라토식당, 완백부대찌개, 봉추찜닭, 카츠곳간, 곤트란쉐리에, 마이쮸스, TWG TEA, 버거보이)

[B4 / B3 / B2 - 주차장]

주차장 설치비율 (%)



[주차비율 최대화]

*B블럭 = skv1센터

- skv1센터: 166%

- 기존 지하구조물을 이용한 합리적인 지하공사공법 채택으로, 조건 내 최대 주차장 설치

✓ 물건분석

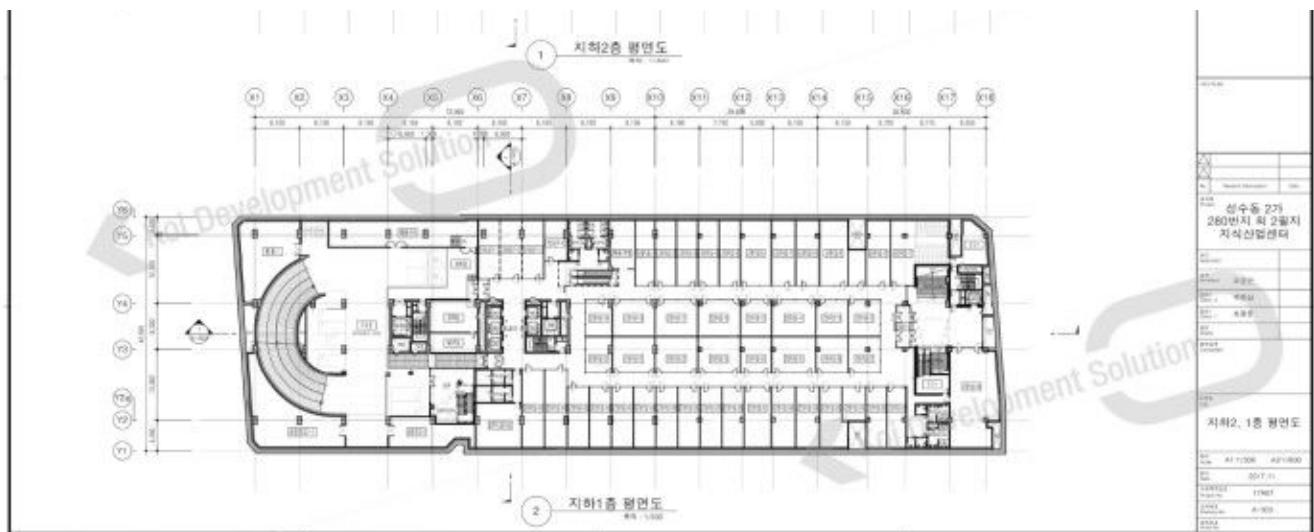
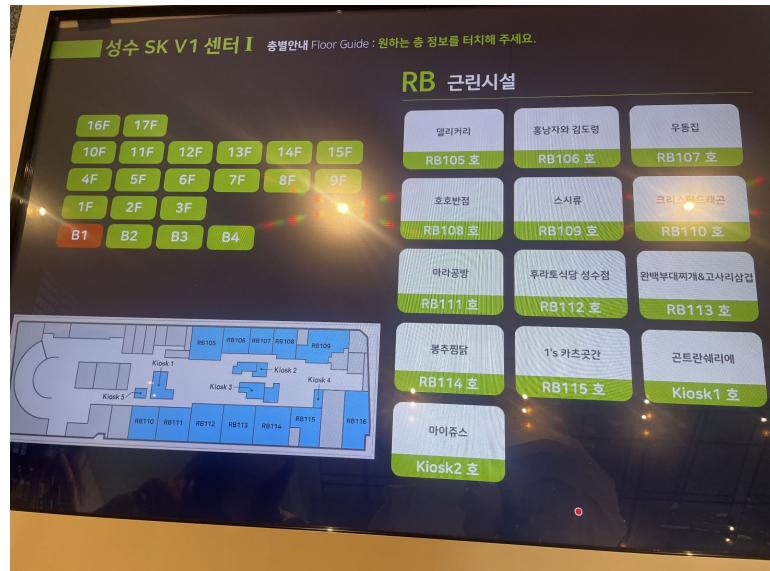
[B4 / B3 / B2 - 주차장 이용]



- 제한 높이: 2.3m (일반 1톤 화물차량 진입 가능)
- 경차 전용 주차공간 확보
- 자동화 시스템으로 빈 주차 공간 손쉽게 파악 가능

✓ 물건분석

[B1 - 푸드 낙낙]



*상기도면은 인허가 및 사업진행 과정중에 변경될 수 있습니다.

B1층 - 엘리커리, 홍낭자와김도령, 오모가리 김치국밥, 호호반점, 후라토식당, 크리스탈 드래곤, 완백부대찌개, 곤트란쉐리에, 마이쮸스, 마라공방, 스시류블랙, 봉추찜닭, 1's 카츠곳간, 우동집

✓ 물건분석

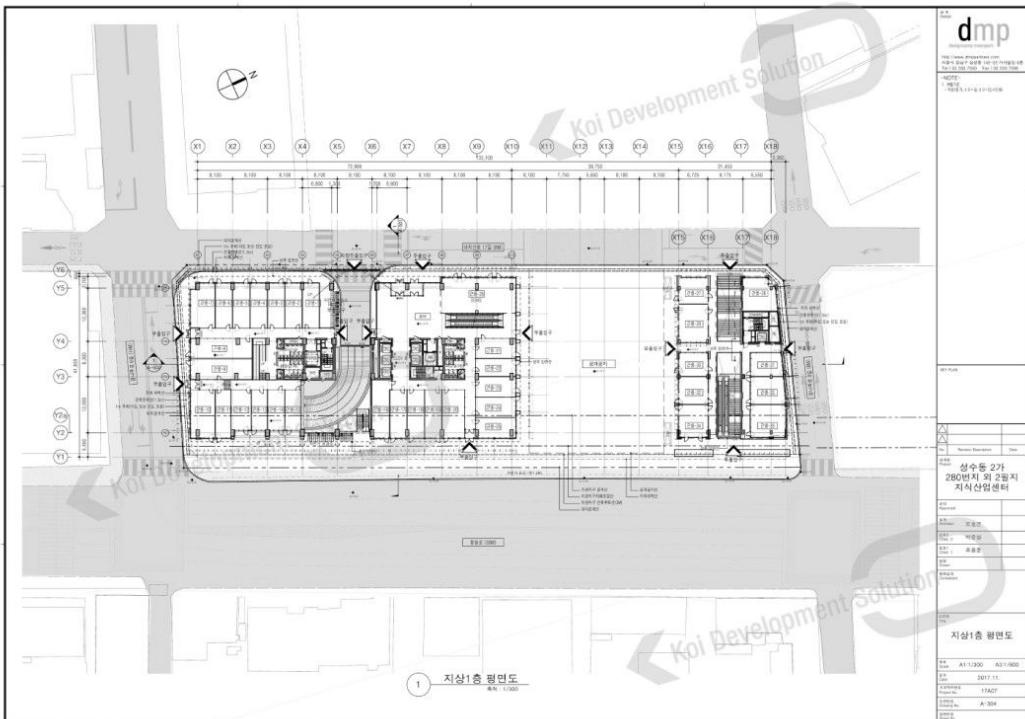
[B1 - 푸드 낙낙]



- 푸드코트 / 전시장 / 휴식공간
- 상점이 많아 음식의 선택 폭이 넓음. 휴식공간은 취식 금지
- 남고 빈 공간을 이용해 전시회 개최 → 문화생활 향유 가능

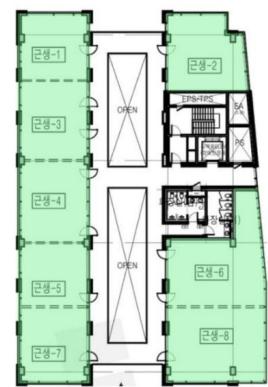
✓ 물건분석

[1층 - 균린시설]



* 성기도면은 인허가 및 사업진행 과정중에 변경될 수 있습니다.

[2층 - 회의실]

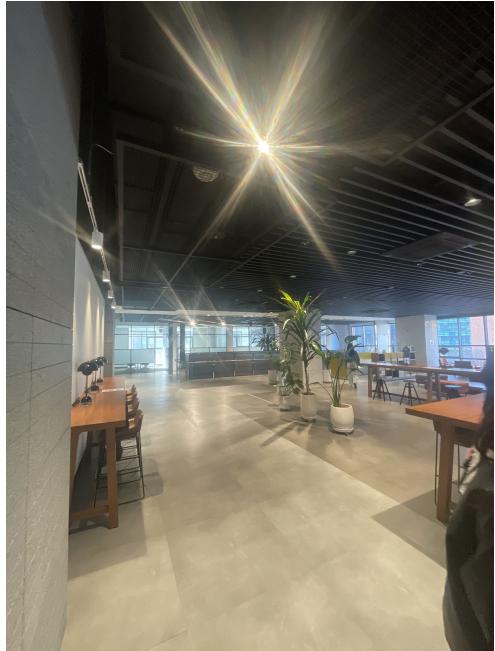


업무지원

호실	전용면적	계약면적
A201	26.05	52.01
A202	25.11	50.15
A203	25.11	50.15
A204	25.11	50.15
A205	29.77	59.45
A206	25.10	50.13
A207	23.89	47.71

호실	전용면적	계약면적
A208	25.15	50.22
A209	25.13	50.19
A210	25.10	50.12
A211	25.12	50.16
A212	26.05	52.01
A213	48.86	97.57
총계	355.55	710.00

✓ 물건분석



- 넓고 쾌적한 회의실 / 휴게 라운지
- 회의실 이용 시 어플로 미리 신청해야

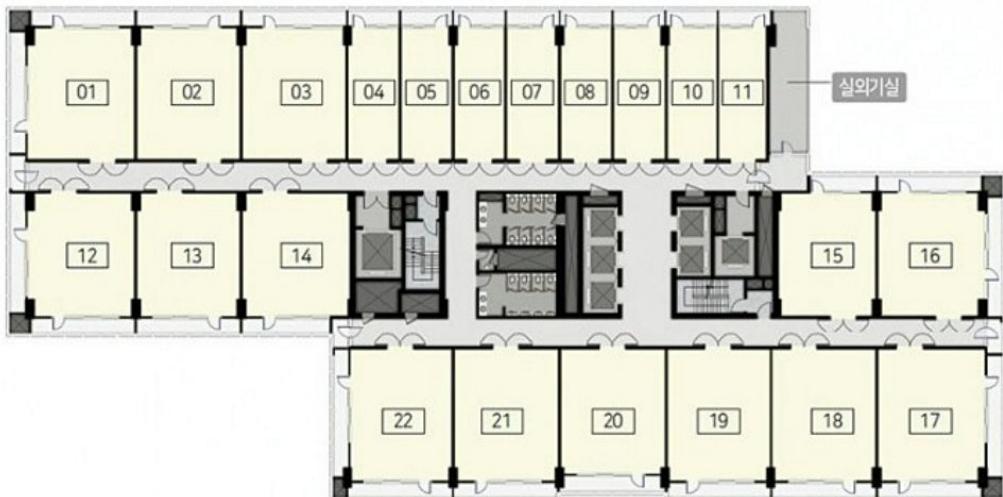
[공장 / 업무시설 내 화장실]



- 한 층에 남녀 화장실 각 2개
- 소등 자동화 시스템
- 아울렛 화장실 분위기로
깔끔하고 쾌적

✓ 물건분석

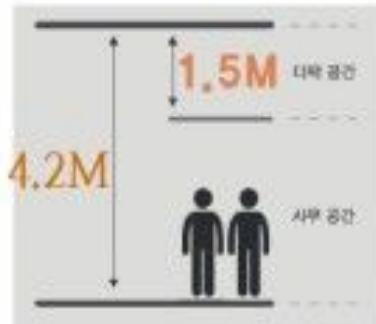
[복도 및 업무시설]



- 각 층 실외기실의 불투명한 유리문으로 보다 깔끔한 경관
- 복도는 한 층에 두개씩 배치되어 넓직하고 쾌적함
- 복도에 공용우산 배치
- 한 층에 총 22개의 호실

✓ 물건분석

[업무시설 특화점]



[저층부 층고 특화]

- 1개층에 대해 높이 인센티브 적용

[승강기]



- 1대의 전용 화물 승강기 포함 총 6대로 이동시간 최소화
- 전층 운행 승강기 1대
- 닫힘 지연 버튼 존재

✓ 물건분석

[야외 - 공개공지]



- 8m 도로 경계선에서 약 25M 이상의 넓고 쾌적한 공개공지를 구성
- 업무와 휴식이 공존하는 공간
- 잔디 깔린 공원 형식으로 조성되어 있으며 벤치가 배치되어 휴게시간을 즐기기 좋음
- 공개공지를 통해 생각공장, SKV1 센터 1동, 2동이 연계되어 Green Network가 형성되어 있음 (탁월한 이동효율성)

✓ 물건분석

[지상층: 업무시설 및 옥상]

(업무지원시설)

3~5F

- 1개호실 당 10평 정도의 작은 유닛의 사무실

(지식산업센터)

6~17F

- 10층 이상의 고층 남향의 경우 한강조망권 형성
- 1개호실 당 21~23평으로 설계

(옥상 휴게공간)

- 태양열판을 통해 친환경을 추구할 뿐 아니라, 공간 소모가 큰 태양열 지붕 아래에 흡연자 구역으로 지정하여 공간 활용.



- 비흡연자 공간은 벤치를 배치하여 전용휴게공간 마련, 편안한 휴식을 보장하는 공간으로 구성함.

17F



- 흡연자와 비흡연자의 공간을 확실하게 분리함으로써 모두가 쾌적하게 리프레쉬할 수 있게끔 공간 조성.
(cf. 에이스 성수타워)
- 비 오는 날에도 옥상에서 휴게시간을 즐길 수 있도록 공용우산 배치.
- 옥상정원을 공원 형식으로 꾸밈.

✓ 임대정보

[최신 매물 - 매매기준]

	해당층/총층	공급/전용면적	참고사항	가격(평당가격)
1	4.5층/17층	25.07/12.55평	소형 사무실 글매. 무료 주차 1대 가능. 발코니 서비스 면적 1.5평 포함	6억 (2.393만원)
2	9/17	25.07/12.55	무료 주차 1대 가능	6억 3000만원 (2.513만원)
3	16/17	24.8/12.4	발코니 1.5평(발코니 확장 가능)	6억 5.000만원 (2.620만원)
4	5/17	23/11.62	유리 중문, 도어락, 싱크대 설치	7억 (3.045만원)
5	3/17	44.65/22.36	임차인 사용중(실사용은 추후협의 필요)	11억 (2.466만원)
6	6/17	102.16/51.16	무료 주차 2대 가능	27억 5000만원 (2.692만원)

[이전 실거래가]

구분	거래일	층수	공급/전용면적	거래가격	평당 가격
2023	08.11	16층	25.07/12.55평	6억 4.000만원	2.552만원
	06.07	9층	25.07/12.55	6억 1.700만원	2.416만원
	05.17	6층	48.7/24.4	12억 6.000만원	2.587만원
2022	08.23	6층	-	15억 500만원	-
	02.23	5층	-	13억 9.000만원	-
	01.14	5층	-	7억	-
2021	07.23	15층	-	5억 7.700만원	-
	06.30	8층	-	12억	-
2020	08.25	13층	-	7억 3.500만원	-
	09.07	9층	-	7억 2.000만원	-

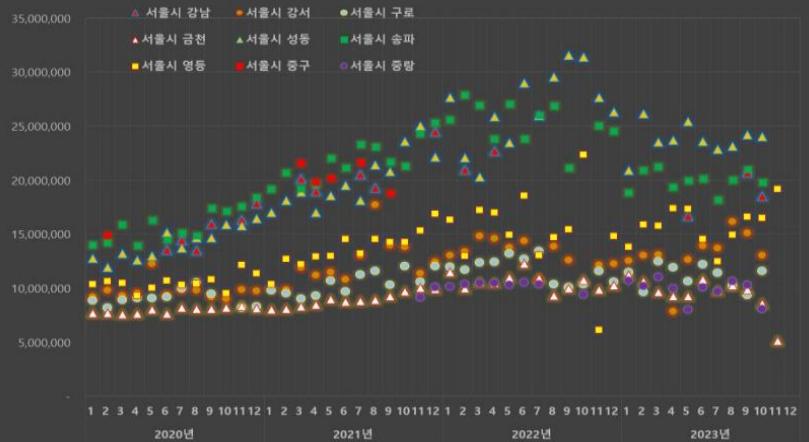


임대정보

[주변시설 - 비교물건: 성수 SKV1 CENTER II]

	해당층/총층	공급/전용면적	참고사항	가격(평당가격)
1	8층/12층	40.9/19.65평	층고 3.1m로 높은 편. 신축	9억 8.000만원 (2,400만원)
2	3/12	40.9/19.65	무료 주차 1대 가능	10억 (2,446만원)
3	3/12	88.64/42.57	두 호실 묶어서 매매. 무료 주차 3대 가능	22억 9.000만원 (2,583만원)
4	11/12	190.51/91.51	신축 인테리어 코너 사무실. 무료 주차 4대 가능	57억 1.000만원 (2,997만원)

[2024년 전망 예측]

과거	
	<ul style="list-style-type: none">- 부동산투자상품 중 대출비율이 가장 높은 지식산업센터는 금리인상으로 인해 22년 하반기부터 하락을 보였으나, 이후 23년 하반기서부터 거래량, 거래금액, 거래면적 회복세를 보임- 이러한 부진 속에서도 서울시는 고점 대비 하락세가 적으며 성동구는 서울시의 지역중 가장 높은 실거래가 가격 분포를 나타냄
전망	<ul style="list-style-type: none">- 그러나 거래가격은 투자수요가 점점에 달했던 22년 상반기의 가격수준으로 회복은 어려울 것으로 전망- (서울) 지역별로 입주률량이 집중된 곳은 당분간 가격하락이 지속될 것으로 예상- (성동) 서울시에서 인기가 가장 높은 지역이지만 고금리 유지, 공급량 과잉 등의 이유로 낮은 수익률을 보이기에 추가적인 가격 상승은 어려울 것으로 예상- (SKV1센터) 성동구의 전망과 비슷하게 흘러갈 것으로 예상. <u>성동구 일대에 SKV1센터보다 입지가 좋고 신축 지식산업센터의 공급이 풀리고 있기에 추가적인 가격 상승이 어려워 보임</u>

✓ 종합의견 based on SWOT



strengths

【업무에 필요한 모든 인프라 구비】 - 생활공장 데시앙 플러스를 비롯한 SKV1과 같은 지식산업센터는 중소기업에게도 대기업과 같은 인프라를 누릴 수 있도록 한다는 것에서 의의를 가짐. 역과의 접근성이 도보 15분 가량 걸리는데도 불구하고 지식산업센터의 선호도가 지속된다는 점에서 이러한 장점이 두각을 드러냄.

weaknesses

【비역세권의 입지】 - SKV1센터의 경우, 역세권의 지식산업센터라고 말하기는 힘든 입지에 위치해 이후 새롭게 공급 및 분양될 지식산업센터 사이에서도 계속해서 인프라 구축의 장점을 이어갈 수 있을지는 미지수. 새롭게 분양될 지식산업센터가 인프라 및 편의시설이 더 좋을 가능성이 높으며 심지어 역세권에 위치하게 된다면 SKV1센터의 강점이 희석됨. (ex. 최근 분양된 더스페이스 지산: 역세권에 위치)



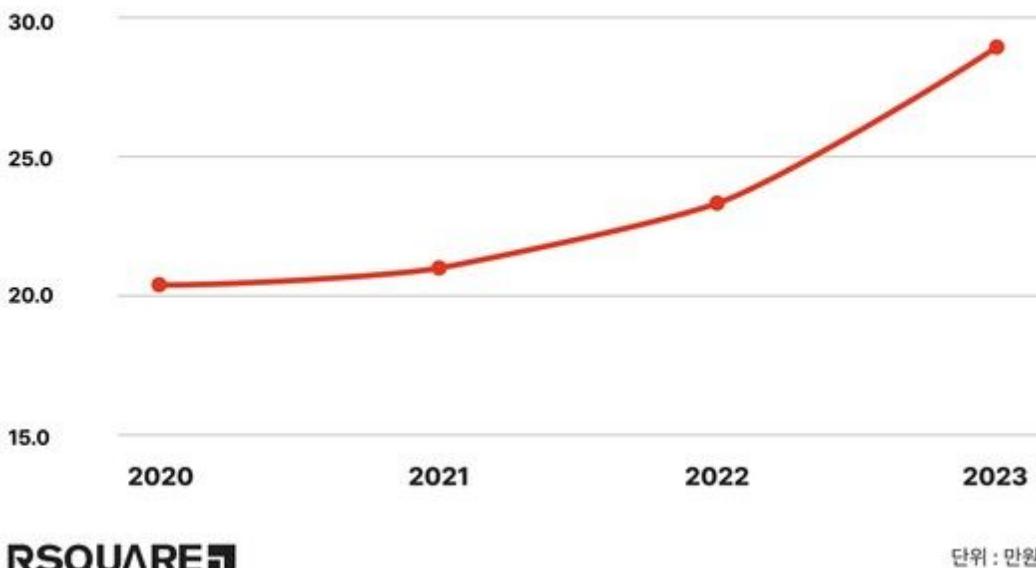
opportunities

【지속 가능한 개발】 - 시간이 지날수록 환경 보존의 가치가 결여된 개발 사업을 추진하지만, SKV1의 건설 목표에 따르면 에너지 절약과 환경을 보호하기 위한 전략을 도모함. 태양광 설비를 갖춘다면 건물의 옥상공간을 활용하기 어려울 수 있는데, SKV1의 17층에서 태양광 설비 아래에 흡연구역을 갖춘 점은 지속 가능한 개발의 표본.

【상권 확장성을 통한 유동인구 활성화】 - 지하와 1층에 F&B 공간과 '성수낙낙'의 상가를 활용하여 유동인구를 풍부하게 만들고자 트렌디한 상권 조성에 힘쓰는 것이 요구됨. 또한 3개의 지식산업센터가 인접해 있는 만큼 상권 확장성이 뛰어나기에, 이를 통해 상권 시너지를 낼 수 있어야 해당 일대의 수요를 지속적으로 높일 수 있을 것.

✓ 종합의견 based on SWOT

성수 주요 오피스 E.NOC 추이



RSQUARE

단위 : 만원

threats

[수요와 공급의 비대칭] - 쿠시먼엔드웨이크 필드 자료에 따르면, 서울 시내의 오피스 공실률은 자연 공실률의 5%로 보다 현저히 낮은 2%수치. 오피스에 대한 수요에 비해 공급이 따라가지 못한 것이 원인. 이러한 현상을 개선하기 위해서는 개발 면적과 규모가 더 커져야 하며, 시의 지원이 전폭적으로 이루어져야 할 것.

[수요 증가에 따른 임차료 증가] - 공급이 적지는 않은 상황인데도 불구하고, 자금력을 갖춘 유니콘사가 모이며 수요가 계속해서 올라가는 추세이기에 이에 따른 임차료가 증가. 성수동을 채우고 있던 기존의 중소기업 등을 경기도 외곽으로 끌고가야 하는 지식산업센터에서의 젠트리피케이션이 발생.