

천안 청수지구內 유일무이 멀티플렉스!  
성공투자를 이끌어갈 힐스에비뉴 청당 CA타워



사업개요

- 충남 천안시 동남구 청당동 547번지 5,039.70㎡ 대지에 복합상업시설 공급계획
- 본 PROJECT는 일반상업지역에 소비자가 선호하는 최상의 상품을 공급하고자 함

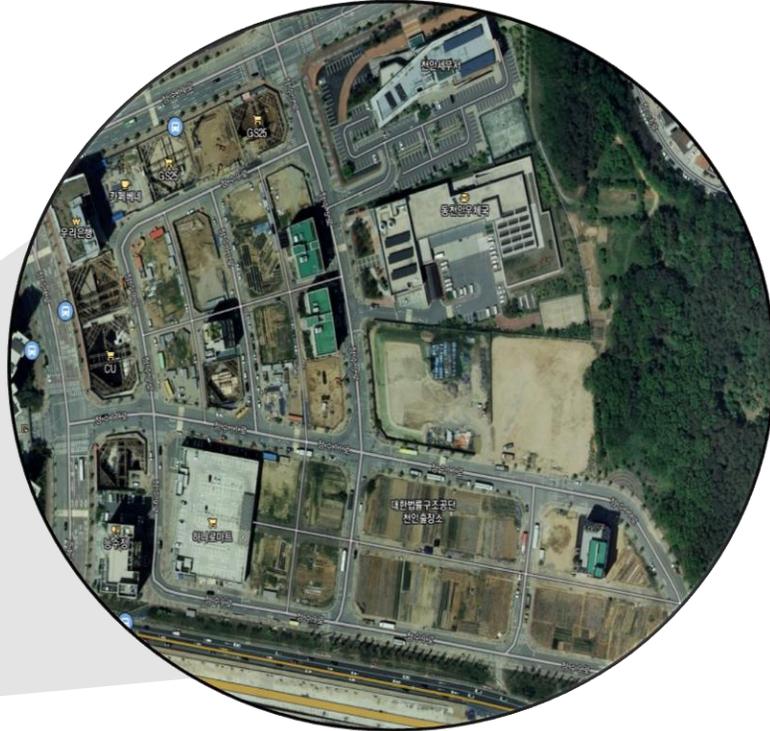
설계개요

층별구성

대지위치	충남 천안시 동남구 청당동 547번지	9F	범무법인 청암
지역/지구	일반상업지역 / 지구단위계획구역	8F	<b>롯데 시네마 입점</b> 문화 및 집회시설/ 근린생활시설
용도시설	판매시설 / 업무시설 / 제1,2종근린생활시설	7F	
건축규모	지하4층 ~ 지상9층, 1개동	6F	패스트푸드
대지면적	5,039.70㎡ (1,524.50평)	5F	락볼링장(입점), 헬스장
건축면적	3,523.80㎡ (1,065.70평)	4F	<b>대형 병원</b>
연면적	43,640.60㎡ (13,201.28평)	3F	
용적률/건폐율	545.65% / 69.92%	2F	리차드, 설빙, 대형레스토랑 등
주차대수	총 396대 (법정244대)	1F	탐앤탐스(입점),약국, 편의점, 설빙, 롯데리아, 올리브영, 휴대폰매장 등

용도	전용면적	계약면적	전용률	면적비율	비고
판매시설	1,995.87㎡ (603.75평)	4,415.81㎡ (1,335.78평)	45.2%	10.4%	
근린생활시설	12,729.68㎡ (3,850.73평)	28,164.11㎡ (8,519.64평)	45.2%	65.9%	
<b>문화 및 집회시설</b>	<b>3,423.96㎡ (1,035.75평)</b>	<b>7,575.42㎡ (2,291.57평)</b>	<b>45.2%</b>	<b>17.7%</b>	<b>롯데 시네마 입점 확정</b>
범무법인청암	1,164.54㎡ (352.27평)	2,576.51㎡ (779.40평)	45.2%	6.0%	

### 천안시 동남구 청당동 547



HILLS.AVENUE

힐스 에비뉴  
청당CA타워

1899-0544



지역 · 지구 : 일반상업지구, 지구단위계획구역  
5,309.70㎡ 대지에 복합상업시설 공급계획

- 당 사업지는 천안시 동남구 청당동에 위치하고 있으며, 서측으로 아산시, 남측으로 세종시가 위치해 있음
- 당 사업지는 청당행정타운 內 위치하고 있으며, 2017년 10월 검찰청 천안지원, 법원천안지원 이전을 시작으로 주변 도시개발진행은 더욱 빠르게 진행될 전망이다.
- 당 사업지 동남측으로 천안5일반산업단지, LG퓨처산업단지 등 조성 및 개발이 진행 되고 있으며, 행정타운은 동남부 산업단지의 핵심 주거지임.



### 뛰어난 생활 인프라

- ✓ 동남부권의 핵심 주거지
- ✓ 행정타운내 상업시설 등 이마트, 홈플러스 등 대형마트 인접
- ✓ 생활체육공원 등

### 기업 행정의 복합 주거지

- ✓ 총8개 공공기관 이전
- ✓ 검찰청, 법원 하반기 입주완료
- >입주완료를 끝으로 행정타운 조성완료

### 동남부 산업단지의 핵심 주거지

- ✓ 천안제 5일반 산업단지
- ✓ 14.05 조성완료(90%입주)
- (입주51개소/근로자1,312명)



**천안검찰청** 위 치 : 천안시 동남구 청당동 475번지  
 건축면적 : 3,809.12㎡  
**대전지방검찰청** 연 면 적 : 16,506.23㎡  
**천안지청** 규 모 : 지하1층~지상 8층  
 입 주 : 2017년(예정)



**천안법원** 위 치 : 천안시 동남구 청당동 476번지  
 건축면적 : 4,624.32㎡  
**대전지방법원** 연 면 적 : 24,313.80㎡  
**천안지원** 규 모 : 지하1층~지상 8층  
 입 주 : 2017년(예정)



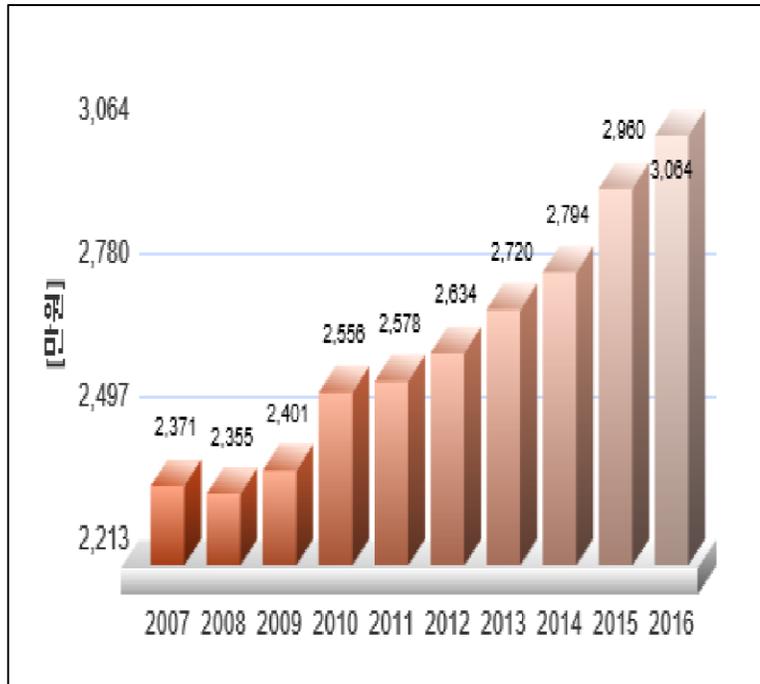
기관	근무인원	기관	근무인원
법원	160명	국민연금공단	70명
검찰청	120명	건강보험공단	90명
경찰서	400명	국토정보공사	40명
세무서	150명	주민센터	30명

청수행정타운 유동가능인구 192,000명  
 CA타워 이용 세대수 2,7Km이내 약 25,000세대



- 2010년을 기점으로 우리나라 GNI(국민총소득) 꾸준히 증가. (이에 따라 문화생활 및 여가 생활에 더 많은 지출이 생김으로 영화산업에도 큰 영향을 미침.)
- 종관객수 및 매출액 통계자료를 보면 영화산업 또한 2010년을 기점으로 많은 변화가 생김. 매출액,관객수를 포함하여 영화개봉 편수 또한 크게 증가됨

1인당 GNI(국민총소득)



연도별 종관객수 및 매출액

연도	전체			
	개봉편수	상영편수	매출액	관객수
2004	280	300	440,728,906,206	69,254,626
2005	306	414	780,364,979,467	123,352,059
2006	351	481	892,442,138,000	144,256,035
2007	393	611	965,486,624,538	152,022,992
2008	380	802	961,453,297,251	147,428,639
2009	362	713	1,083,196,004,950	155,398,654
2010	430	796	1,157,254,738,250	147,759,214
2011	442	941	1,235,799,464,200	159,724,465
2012	641	1,228	1,455,140,354,435	194,890,587
2013	907	1,673	1,551,351,984,721	213,351,030
2014	1,095	1,948	1,664,232,549,160	215,068,958
2015	1,203	2,135	1,715,501,571,678	217,299,523
2016	1,573	2,600	1,743,194,424,370	217,026,182
2017	1,766	2,906	1,756,577,980,613	219,876,248

- 현재 천안에는 소극장 및 독립영화관을 제외한 야우리시네마, 두정동MEGA BOX, 천안역 CGV, CGV 펜타포트 **총 4개의 영화관**이 위치
- CGV펜타포트점을 제외한 나머지 3개의 영화관은 2010년도 이전에 개관한 영화관들.
- 년도별 영화관 증가율을 보면 **2010년부터 2017년까지 약 51%의 증가** (2020년까지 증가율 약 **80%예상**)하였으나 현재 천안에는 CGV펜타포트점을 제외하면 이렇다하게 증가된 영화관이 없는게 사실. 곧 **공급이 수요에 못따라가고 있는 실정**
- CA타워에 입점할 롯데시네마는 현재 우리나라 영화관 증가율(관객수) , 롯데계열사 포인트 적립등 문화생활에 지출이 늘어난 비율 및 **롯데시네마의 장점을** 좋아하는 여러 고객층의 이목을 중심 시킬가능성이 충분함

▶천안시 영화관 개관년도◀

영화관	개관년도
야우리시네마	2001년
두정동 MEGABOX	2005년
천안역 CGV	2007년
CGV 펜타포트점	2013년
롯데시네마(현장)	2022년(예정)

▶년도별 영화관,스크린,좌석수◀

년도	극장수	스크린수	좌석수
2010년	300	2003	349220
2011년	292	1974	341905
2012년	314	2081	358659
2013년	333	2184	349669
2014년	356	2281	372361
2015년	388	2424	398702
2016년	417	2575	421036
2017년	452	2766	437782



멀티플렉스 영화관 복합상가

- ✓ 주변보다 30~50% 높은 임대료 가능
- ✓ 영화관의 집객력을 이용(낙수효과)
  - 안정적인 수요확보 및 조기 활성화

**롯데시네마** 입점으로 안정적인 고정수요 확보!!  
연간 약 100만명(예상치) 수준 유동인구 발생 예상.

VS



일반 쇼핑몰 상가

- 고정수요 확보 어려움
- 경기에 따라 매출 변동이 큼

- 일반적으로 영화관이 입점하는 건물은 임차인이 선호하는 곳
- 영화관이 입점하는 곳은 임대료가 약 1.5배 높음
- 코엑스는 초기에 공실이 많았으나, 영화관 입점 후 여러업종의 유입으로 100% 입점 완료
- 가든 파이프는 영화관 건물에만 상권이 활성화됨
- 본 사업지에 입점 하는 영화관에 연간 100만명 이상의 관객수 예상 - 천안시 내 아우리시네마는 전국 극장 중 관람객 순위 9위를 기록 (200만명 이상 예상)
- 9층까지 에스컬레이터를 이용 할 수있어서 층별 이동간에 각층의 상가 업종 및 각 층 분위기를 파악하기 유리한 조건.
- 임차인도 이런 점에서 상가의 활성화로 안정된 영업을 하기에 유리함
- 시네마 입점은 입점 여부에 따라 최고 30~50% 이상의 상권 활성화에 우월성을 보임



LOTTE  
CINEMA

2018. 6. 14. 영주, 구도심 상권 살린다...롯데시네마 'OPEN' | 경상매일신문

영주, 구도심 상권 살린다...롯데시네마 'OPEN'  
 오늘 개관기념 무료영화상영  
 시민 문화생활 충족 역할 기대

조봉현 기자 6351744@hanmail.net | 입력 : 2018년 03월 09일(금) 00:26



© 경상매일신문

6. 14. 나우뉴스

now news 나우뉴스

## 수익형 부동산 시장 트렌드 '확' 바뀐다

입력 : 2018.05.31 17:18 | 수정 : 2018.05.31 17:18



▲주형성건설, '동작 협성휴포레 시그니처 스퀘어' 조감도.

분양 관계자는 "롯데시네마의 입점으로 기존 상권과 연계해 신흥 중심상권을 형성할 예정이어서 수요자들의 관심이 높아지고 있다"며 "특히 상업시설은 안정적이고 꾸준한 임대수익을 거둘 수 있어 투자자들의 문의가 많다"고 말했다.

## 헤럴드경제

### 멀티플렉스 영화관 확보한 삼성 코엑스몰, 여의도금융국제센터 등 주변상가보다 월임대료가 30~50% 이상 높아...

저금리 기조 속 부동산 투자 트렌드가 '시세차익'에서 '임대수익' 위주로 변하면서 수익형 상품에 대한 관심이 날로 커지고 있다. 특히, '키 테넌트(Key Tenant)'를 확보한 상가가 투자자들에게 안정적인 수익을 안겨줄 딱 맞는 투자처로 떠오르고 있어 눈길을 끈다. '키 테넌트'란 상가나 쇼핑몰에서 주요 고객을 흡수할만한 열쇠가 되는 핵심 점포로, 초기 투자비용이 높고 위험도가 큰 상가의 특성상 주요 '키 테넌트' 확보 여부가 투자 성패를 가르게 된다.

무엇보다 '키 테넌트'는 해당 상가의 정체성을 형성하는 데 중요한 역할을 하며 상권 경합지역일 경우 쇼핑객 유인에 탁월한 경쟁력을 지닌다. 특히 인지도가 높은 '키 테넌트'가 자리잡고, 이를 중심으로 각 테넌트 간 연계가 잘 돼있는 상가는 상호 시너지까지 발휘하기에 더욱 인기가 높다.

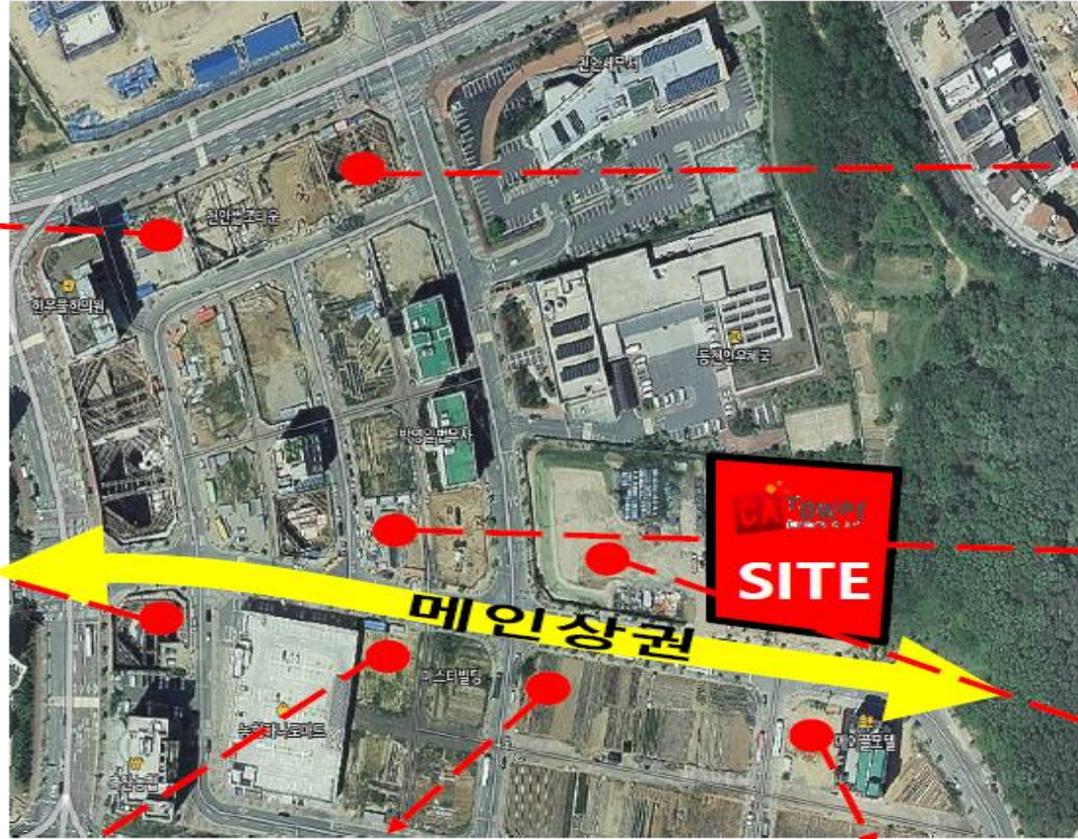
'키 테넌트' 중에서도 멀티플렉스 영화관은 가장 파워풀한 테넌트로 정평이 나왔다. 한 번에 수천명에서 수만명에 가까운 수요를 흡수할 수 있을뿐더러 영화관 주변으로 유명 프랜차이즈 커피전문점 등 인지도 높은 또 다른 키 테넌트가 들어설 가능성이 커 상권 활성화에 큰 영향을 미치기 때문이다. 실제로 삼성 코엑스몰, 잠실 롯데월드, 여의도금융국제센터 등 대표 쇼핑몰 중심에는 멀티플렉스 영화관이 입점해 있고 이로 인한 시너지효과나 분수요과를 톡톡히 보고 있다. 일례로 일산의 스트리밍 쇼핑몰 리텍스타와 웨스턴동의 경우 각각 롯데시네마와 CGV가 입점해 있는데 이들 상가는 주변상가보다 월임대료가 30~50% 이상 높다.

## 주변 상업시설 분양가격 비교

사업명	전안 범조프라자
평단가(1층)	2,900~3,700만원 /평
2층	1,350~1,550만원 /평
3층	1,100~1,250만원 / 평

사업명	청당 534타워
평단가(1층)	2,700~3,900만원 /평
2층	1,100~1,200만원 /평
3층	800~900만원 / 평

사업명	하나프라자
평단가(1층)	2,800~3,100만원 /평
2층	850~950만원 /평
3층	700~800만원 / 평



사업명	SD빌딩
평단가(1층)	2,700~3,200만원 /평
2층	900~1,000만원 /평
3층	700~850만원 / 평

사업명	청당 더메인즈
평단가(1층)	2,200~2,850만원 /평
2층	950~1,100만원 /평

사업명	센터타워
평단가(1층)	3,600~4,700만원
2층	1,400~1,800만원
3층	1,000~1,200만원 / 평

사업명	랜드마크타워
평단가(1층)	2,650~3,250만원 /평
2층	900~1,250만원 /평
3층	820~870만원 / 평

사업명	청당 더다움트윈브릿지
평단가(1층)	2,060~3,030만원 /평
2층	1,030~1,130만원 /평
3층	820~870만원 / 평

야외뷔페.....	9F.....	웨딩홀
LOTTE CIMEA.....	8F.....	LOTTE CIMEA
LOTTE CIMEA.....	7F.....	LOTTE CIMEA
푸드코트 .....	6F.....	레스토랑
라볼링장/스크린골프 .....	5F.....	휘트니스/요가/필라테스
키즈카페/키즈의류 .....	4F.....	만화카페/스터디카페
캐주얼의류샵 .....	3F.....	캐주얼의류샵
스포츠의류/커피숍.....	2F.....	미용실/은행
음식점/편의점.....	1F.....	카페/화장품

THANK YOU!

# 힐스에비뉴 청당CA타워



Best choice K  
(주) 케이

과장 김기훈  
Kim Gihoon

TEL. 041-522-2205

FAX. 041-522-3778

Mobile. 010-5737-0293

E-mail. kcnc-k@naver.com

충남 천안시 동남구청수11로 26  
304호 (킨타워)