

광안 경동 LEEIN



과 장

김 지 현

010-3309-9194

01 개요



위치	부산시 수영구 광안동 195-9,10,14번지
대지면적	488.1745평
건축면적	332.3083평
건폐율/용적률	68.07% / 748.22%
규모	아파트95세대 / 오피스텔29실 상업시설: 10실(1층5실, 2층5실)
주차	자주식 : 80대 / 기계식 : 74대 (총 154대)
사용승인일	2022년 2월



주차문제가 만족도를 결정하는 아주 중요한 잣대가 되고 있는 요즘

“당 사업지의 넉넉한 주차자리는 좋은 장점입니다.”

02 광안리 해수욕장



빅데이터와 SNS 해시태그 집계량에서 부산 광안리해수욕장이 해운대해수욕장에 앞서는 것으로 나타났다. 광안리해수욕장에서 하절기 매주 토요일 오후 8시와 10시 2차례 진행되는 드론쇼를 많은 관광객이 지켜보고 있다. 강신배 기자 ksm101

부산 해수욕장 검색량 비교

분석 기간: 2022년 6월 19일~25일 자료: TDI

다대포 해수욕장	9449
광안리 해수욕장	7369
해운대 해수욕장	6454
송정 해수욕장	2732
송도 해수욕장	2468
일광 해수욕장	1387
임랑 해수욕장	1084
감지해변	271



최근 전국적 핫플레이스인 **광안리 해수욕장**의 인기는 MZ 세대의 트렌드를 읽을 수 있는 인스타그램 해시태그 에서도 잘 나타났다.

해수욕장 범위를 좁혀보면 #광안리 해수욕장은(58)만 건으로 #해운대 해수욕장(44)만 건을 앞섰다.

수영구의 파격적인 행정과 광안리 해수욕장의 특이한 해안구조가 일으킨 시너지 효과라고 본다.

대규모 드론쇼나 패들보드 같은것의 결과물이다.

해운대에 비해 상대적으로 임대료가 저렴하고, 해변로가 협소한 탓에 **해변과 상권이 가깝다는 장점**도 한몫 했다.

영화 브로커의 상영과 함께 일시적으로 검색량에서 반짝1위를 차지한 다대포 해수욕장은 상권과 해안선과의 거리가 너무 먼 탓에 접근성이 많이 떨어지는 단점이 크다.

전국뿐만 아니라 앞으로 전세계에서도 제1의 대한민국의 해수욕장으로 광안리가 각광을 받을 것이다.

03 광안리 중심 각종 행사 및 축제

광안리 M(Marvelous) 드론 라이트쇼 진행중

기간 2022.04.02.~ 2023.12.31.

요금 무료

주최 부산광역시 수영구



2022 NIGHT RACE IN BUSAN D-9

기간 2022.08.06.~ 2022.08.06.

주최 KNN



광안리어방축제 D-78

기간 2022.10.14.~ 2022.10.16.

요금 무료

주최 수영구



부산불꽃축제 D-100

기간 2022.11.05.~ 2022.11.05.

요금 무료(일부 유료)

주최 부산광역시



04 삼가투자에 적절한 상권

광안리 상권이 좋은 이유는?

-경동 리인 삼가 반경 1km의 인구수-



배후 주거 인구

52,000 이상



직장 인구

15,000 이상



유동 인구

61,000 이상

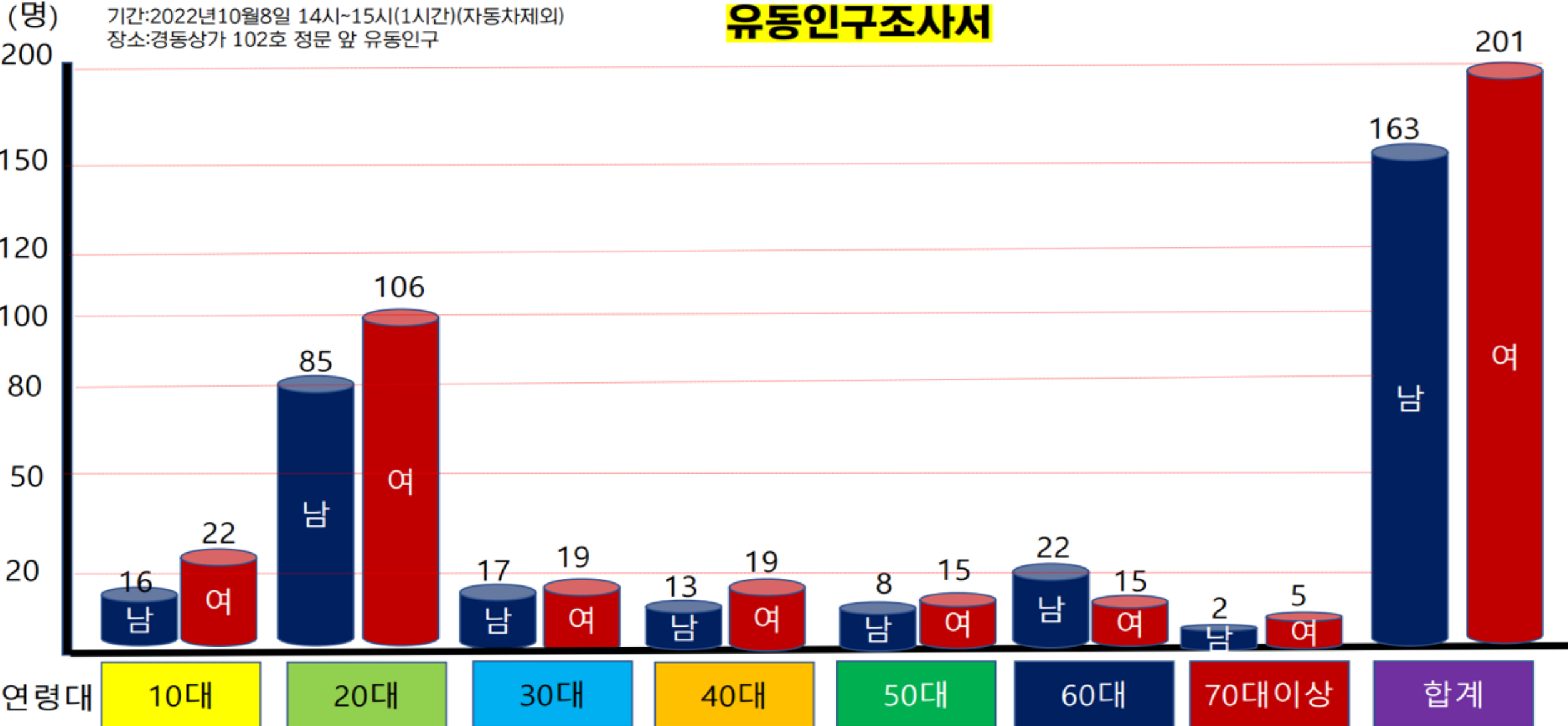
04 참가자에게 적절한 상권

광안 경동리인의 상권은?

-경동 리인 102호 반경 1M-

유동인구조사서

기간:2022년10월8일 14시~15시(1시간)(자동차제외)
장소:경동상가 102호 정문 앞 유동인구



05 경동 리인 주변 상권 분석



주점 및 포차, 윗집, 카페
모텔, 호텔 등 숙박시설



주로 해변가에 밀집한 상업시설



본 현장 주변으로
음식점과 생활서비스업들이
많이 **부족한 실정**



웨이팅 먹자골목 상권 형성

06 웨이팅 먹자골목 상권



07 상가 투자에 좋은 입지

광안 경동리인의 대박 3대 요건은?



가시성

- 3면 도로변
- 전면이 긴 형태(간판노출효과)
- 해변 메인상권 코너 위치



접근성

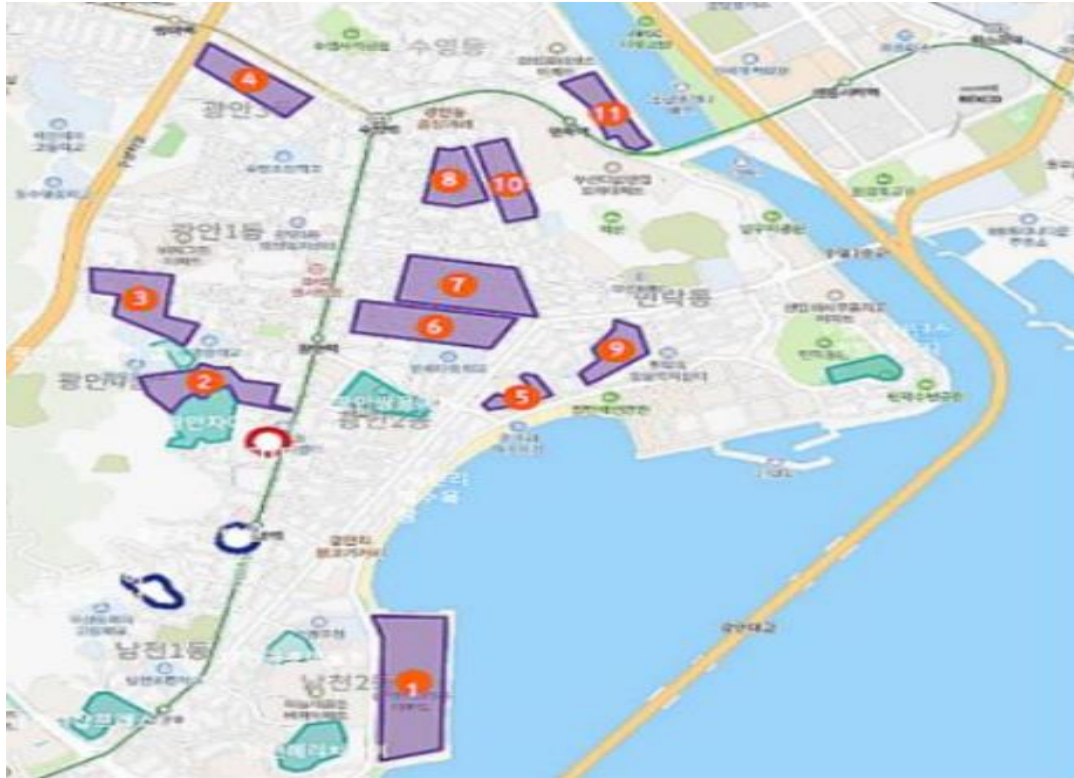
- 바로 앞 버스정류장
- 해변가 가기 위해 무조건 지나가는 길
- 넓은 인도



흡입력

- 해변가 30초 거리
- 줄서는 먹자골목 상권
- 넉넉한 주차 공간

08 개발 호재



순번	구역명	추진단계
1	남천삼익비치 재건축	사업시행인가 신청완료
2	광안2구역	관리처분인가
3	광안3구역	사전타당성 통과
4	광안6구역	사업추진예정
5	민락2지구	주거환경개선지구 해제 접수중
6	광안5구역	추진위 결성
7	광안A구역	사업추진예정
8	광안4구역	사전타당성 접수예정
9	민락1지구	주거환경개선지구 해제 접수중
10	민락2구역	사전타당성 통과
11	수영현대재건축	정밀안전진단 통과

인근 대단지 아파트 재개발

입주 완료한 광안 자이와 그 일대로 재개발이 활발히 진행됨에 따라 새로운 주거벨트의 중심이 될 예정
전국에서 가장 유명한 삼익비치 재건축은 마린시티를 넘어서는 광안리의 랜드마크로 개발될 것이다.

대단지 아파트가 들어서면 그 일대 상가는 더욱 활성화 되고, 관광수요로 넘쳐나는 광안리 상가는 주거수요도 확보하게 된다.

08 개발 호재

구분	내용	
사업명	광안리 웨일크루즈 해상호텔	
규모	면적 31,000㎡	
	지하 1층 ~ 지상 4층(객실 100개)	
	37,000t 크루즈선박 / 길이 165m, 폭 50m	
사업비	1,500억원	
시설	지하 1층	매직쇼룸, 해양체험관, 연극관, 영화관, 식당 등
	1층	컨벤션 홀, 뷔페식당, 레스토랑, 야외라운지 및 공연장
	2층	선상 수영장, 명품샵, 레스토랑, 라이브 레스토랑
	3층	야외 전망대, 레스토랑, 해상관광호텔



구분	내용	
사업명	해운대-이기대 해상케이블카	
규모	4.2km (국내 최장 해상케이블카) 35인승 캐빈 91대 운영	
위치	부산시 남구 이기대 공원~ 해운대구 동백유원지	
운영시기	2027년 예정	
경제적 파급효과 추정치	연간 탑승객 수	365만명
	부산지역 생산유발효과	12조 3,533억원
	부산지역 부가가치효과	5조 9,100억원
	부산지역 취업유발효과	14만 5,944명

이로 인해 연간 2000여명의 고용 창출 효과와 **연간 5000억 원의 관광 수입이 생길 것으로 예상**
 광안리에 세계적인 관광 콘텐츠 접목으로 광안 대교, 위그선 운항과 함께 **세계적인 체류형 관광명소로 우뚝 설 것으로 기대**

부산블루코스트는 외국인 관광객 연간 365만 명 유치, 생산유발효과(30년 운영 기준) 12조 3533억 원, 취업유발효과 14만 5933명 등이 발생할 것으로 전망돼 **지역 경제 활성화와 청년 일자리 창출에 큰 기여 할 것으로 기대**

09 개별공시지가

개별공시지가 열람

지번입력조회
 도로명주소입력조회

조회
 부산광역시
 수영구
 광안동
 일반
 198
 9
 🔍 검색
 인쇄

가격기준년도	신청대상 토지		개별공시지가	확인내용		
	토지소재지	지번		기준일자	공시일자	비고
2022	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	6,468,000 원	01월 01일	2022/04/29	 32% 상승!
2021	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	5,742,000 원	01월 01일	2021/05/31	
2020	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	4,900,000 원	01월 01일	2020/05/29	
2019	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	4,563,000 원	01월 01일	2019/05/31	
2018	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	4,009,000 원	01월 01일	2018/05/31	
2017	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	3,465,000 원	01월 01일	2017/05/31	
2016	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	3,168,000 원	01월 01일	2016/05/31	
2015	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	2,920,000 원	01월 01일	2015/05/29	
2014	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	2,712,000 원	01월 01일	2014/05/30	
2013	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	2,710,000 원	01월 01일	2013/05/31	
2012	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	2,630,000 원	01월 01일	2012/05/31	
2011	부산광역시 수영구 광안동	198-9번지	2,580,000 원	01월 01일	2011/05/31	

*3.3 = 1평당가격

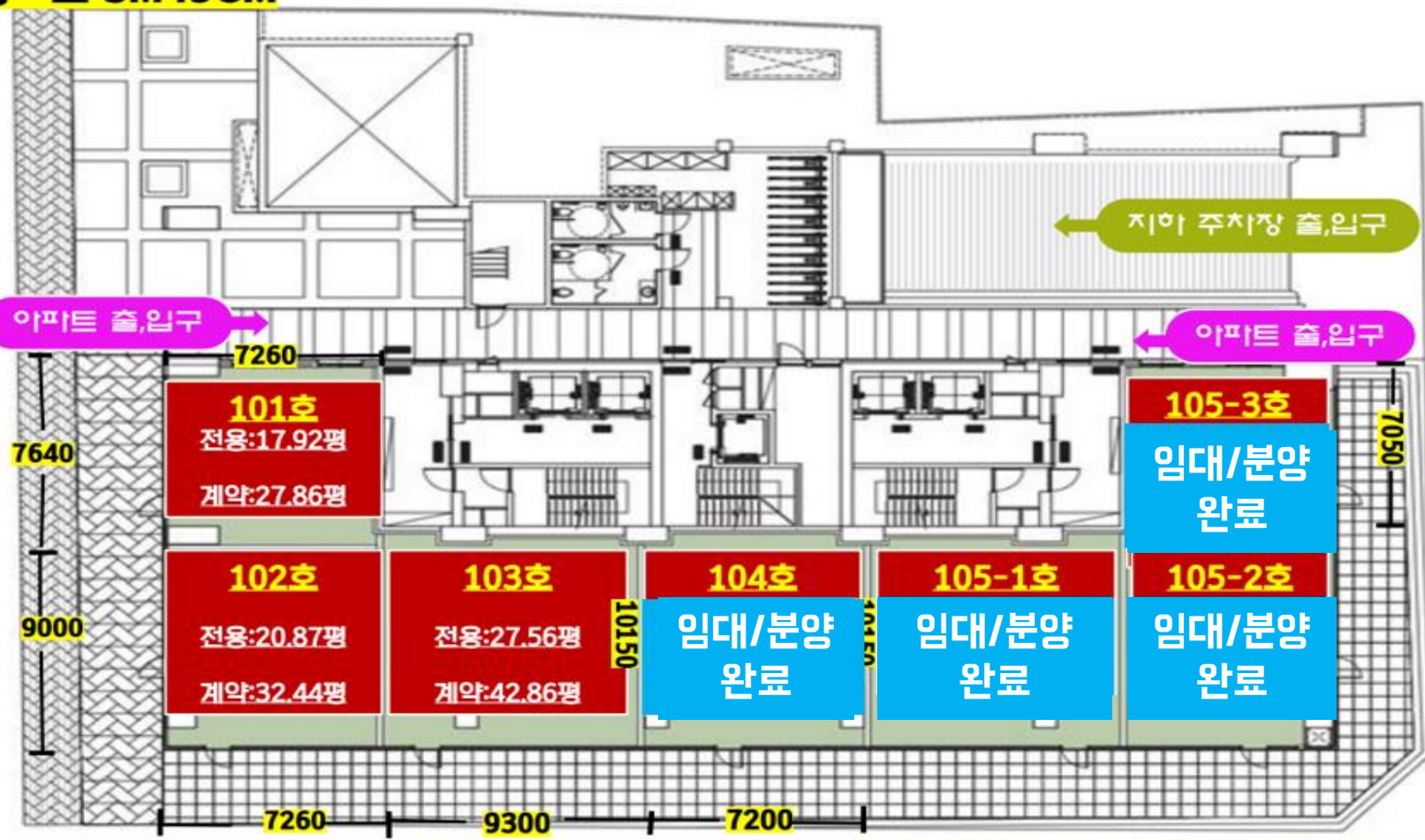
10 신규 공급현장 비교

단지명	광안 경동리인 상업시설	엘시티 더몰	아크로 폴리스	힐스테이트 남천역 더 퍼스트	빌리브 패러그래프 해운대
조감도					
위치	수영구 광안동 195-9외 2필지	해운대구 중동 1829번지 일원	동래구 온천동 1394-1번지 일원	수영구 남천동 340-1번지	해운대구 우동 645-6번지 일원
분양/입주	2020,7 / 2022,3	2021.01 / 2019.11	2021.01 / 2022.11	2020. 11. 20 / 2023. 12	2020. 11 / 2024. 05
규모	지하3층~지상20층/아파트95세대/오피스텔29실 총 124세대 /상업시설 1~2층 총10실	지하5층 ~ 지상85층 APT 882세대 / 레지던스 561실 1층 105실, 2층 95실, 3층 67실 총 267실 55,629.72㎡(16,827.99평)	지하2층 ~ 지상15층 1층 6실, 2~15층 10실, 총 146실	아파트 217세대(70㎡ 84㎡) 1층 27실, 2층 7실, 총 34실 3,572.82㎡(1,080.78평)	지하 5층 ~ 지상 38층 총 284실 1층 9실, 2층 12실, 3층 12실, 총 33실 6,375.32㎡(1,928.53평)
상업시설	1층5실,2층5실				
1층평균 평단가(전용/계약)	65,814,311원 / 42,299,943원	36.17%	72.95%	50.82%	52.0%
상가 전용율	1층:64% / 2층:60%	35,916천원(99,306천원) 최고 69,976천원(193,486천원)	67,948천원(93,130천원) 최고 70,109천원(96,093천원)	41,419천원(81,509천원) 최고 47,345천원(93,172천원)	45,681천원(87,885천원) 최고 48,562천원(93,424천원)

- 1 신축 상가(공실) 이기 때문에 권리금이 없습니다.
- 2 최초분양자에게는 부가세 환급이 가능합니다.
- 3 총 주차대수 154대중 B1층 자주식, 기계식으로 약80대의 주차가 가능합니다.
- 4 1층 전용률 64%, 2층 전용률 60%로 전용률이 높습니다.
- 5 1층 상가의 경우 상가 앞 야외 데크 공간이 사유지로 자유롭게 활용 가능합니다.

12 호실배치도 1F

천정고 2M90CM
층 고 3M45CM



101호
전용면적59.2500㎡(17.92평)
계약면적99.1122㎡(27.86평)

102호
전용면적69.0000㎡(20.87평)
계약면적107.2699㎡(32.44평)

103호
전용면적91.1400㎡(27.56평)
계약면적141.6894㎡(42.86평)

104호
전용면적72.5200㎡(21.93평)
계약면적112.7422㎡(34.10평)

105-3호
전용면적54.0200㎡(16.34평)
계약면적84.1348㎡(25.45평)



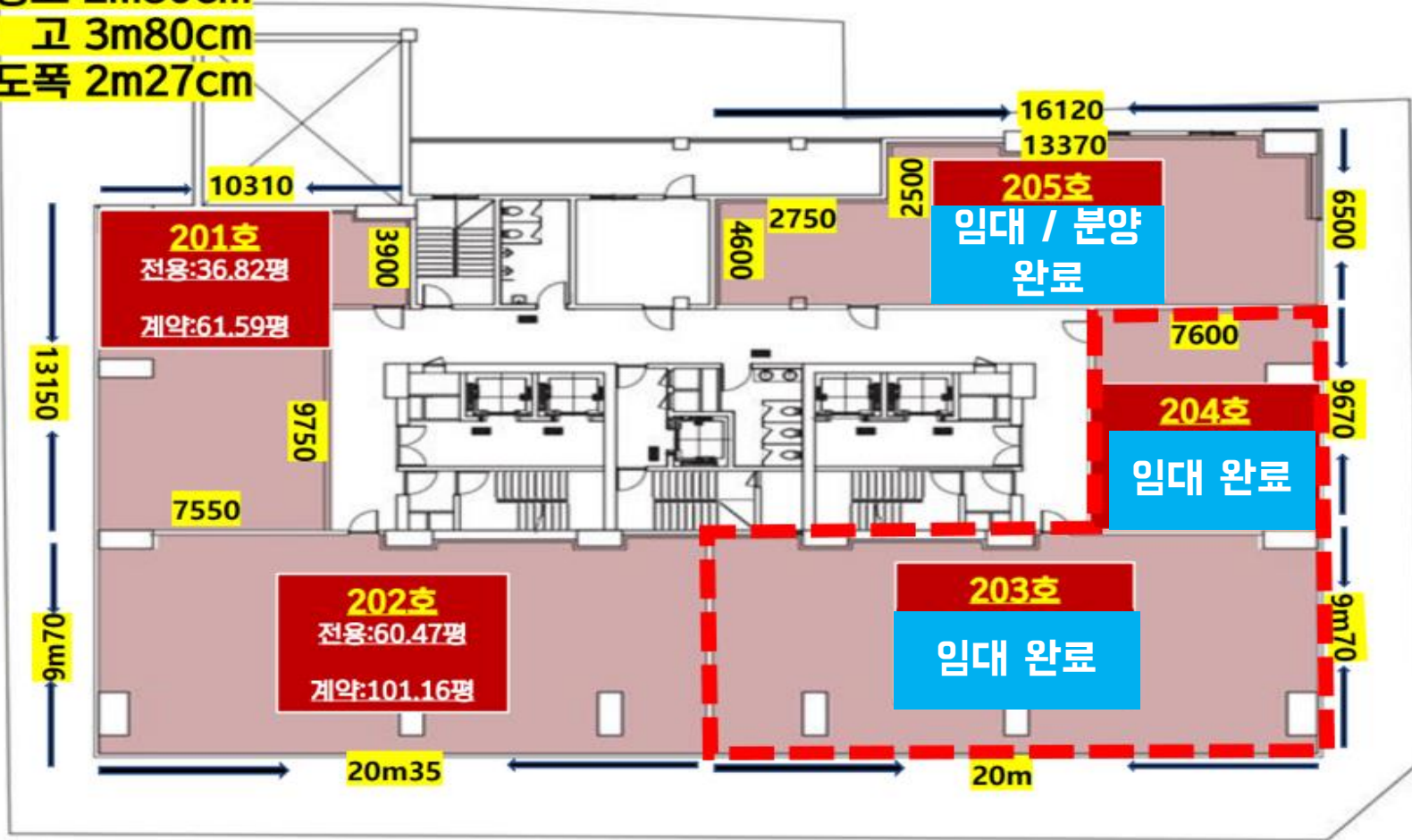
유동인구의 눈길을 사로잡는 트렌디 zone

권장업종

드럭스토어, 프랜차이즈 레스토랑,
브런치카페, 파인다이닝, 대형커피숍
편의점, 부동산 등

13 호실배치도 2F

천정고 2m80cm
 층 고 3m80cm
 복도폭 2m27cm



실속있는 구성의 라이프스타일 zone

권장업종

전문 식당가, 에스테틱 & 마사지샵
 네일샵, 피트니스클럽
 필라테스 & 요가 등

201호
 전용면적 121.72㎡ (36.82평)
 계약면적 203.6084 (61.59평)

202호
 전용면적 199.92㎡ (60.47평)
 계약면적 334.4183㎡ (101.16평)

203호
 전용면적 198.94㎡ (60.17평)
 계약면적 332.779㎡ (100.66평)

204호
 전용면적 75.24㎡ (22.76평)
 계약면적 125.8586㎡ (38.07평)

205호
 전용면적 136.27㎡ (41.22평)
 계약면적 227.9471㎡ (68.95평)

감사합니다

THANK YOU
