

더샵 시에르네 단지 내 상가분양

- 788세대 대단지 독점상가 -



788세대
풍부한 배후수요



단지 내 독점상가
안정적인 고정수요



미래가치 상승
프리미엄 상권



삶의 중심, 더샵 시에르네에서 누리는 프리미엄 상가!

☒ 대단지 고정수요 확보
 ☒ 뛰어난 접근성과 가시성
 ☒ 안정적 임대수요 기대
 ☒ 프리미엄 브랜드 파워

울산시 중구 학성동 397-1번지 위치, **근린생활시설 지상 1F ~ 3F 공급**

1개동 단지내상가 / 총 15실 / 주차대수 총 7대 / '27년 05월 입주예정

Ⅱ 더샵 시에르네 사업개요



구분	내용
대지위치	울산광역시 중구 학성동 397-1번지 일원
지역/지구	제2종 일반 주거지역, 시가지경관지구(중심)
대지면적	35,717.00㎡(10,804.39평)
건축면적	7,380,9737㎡(22,327.45평) / 건폐율 20.67%
연면적	139,440.6491㎡(42,180.7963평)
건축규모	근린생활시설 지상 1층 ~ 3층 / 1개동
세대수 / 호실수	APT 788세대 / 단지내상가 15실
주차대수	1,084대 / 공동주택(1,077대), 근린생활시설(7대) / 약 1.4대

Ⅱ 면적개요



구분	층	호실수	전용면적		공용면적		계약면적	
			㎡	Py	㎡	py	㎡	py
근린 생활시설	1	5실	195.4100	59.1115	54.7169	16.5519	250.1269	75.6634
	2	5실	293.7925	88.8722	82.2651	24.8852	376.0576	113.7574
	3	5실	261.1325	78.9926	73.1200	22.1188	334.2525	101.1114
소계		15실	750.3350	226.9763	210.1020	63.5559	960.437	290.5322

당사 인근 **재개발** 및 향후 **입주예정단지** 간접수요 포함 **배후수요 약 8천세대 형성**

직·근접 주거단지 1,299세대 배후수요 / 향아리 상권으로 독점적 신축상가

Ⅱ 울산광역시 중구 사업지 인근 배후수요



[출처 : 울산광역시청 '24.03.14, 아실, 자체조사 / 단위 : 세대수]

구분	단지명	입주	세대수
①	학성타운	'91년 09월	274세대
②	천지아파트	'02년 05월	86세대
③	남경해밀턴	'16년 10월	82세대
④	동남하이빌6차	'19년 12월	69세대
⑤	센트리지	'23년 09월	2,625세대
⑥	울산 중구 B-04	'31년 (공급예정)	4,080세대 (예정)
⑦	번영로 롯데캐슬 센트럴 스카이	'28년 11월 (예정)	634세대 (예정)
⑧	번영로 효성 해링턴 플레이스 1차,2차	'25년 11월	412세대
총 세대수			8,262세대

울산 중구 內 중심권역, 기존 상권노후화로 신축상가 기대감 有

당사 입주 시 함월초 인근으로 인한 교육 상권 형성 必 / 향후 트램개발로 인한 기대감 有

사업지 인근 입지현황



구분	내용
① 사업지권역	- 공동주택 788세대(당사) + 274세대(학성타운) 약 1,000세대 고정 배후수요 확보 - 기존 상권노후화로 신축상가 기대감 상승 - 재개발로 인한 수요 유입으로 유동인구 증가 → 기존 대로변 점포의 업종변경 예상 - 당사입지 트램개발로 인한 2.4호선 환승역 (북산성당역) 완공 시 유동인구 대상층 예상 - 반경 1km 內 대형마트(홈플러스) 및 주거지 상권 - 중·소규모 아파트 단지 주거수요 및 직장인 수요 적정 분포 ※ 상권활성화 : 소(현시점) → 중(입주시점)
② 중영동	- 중구 최대의 상권 울산 젊음의거리 위치 - 다양한 상권 인프라 구축 but, 구도심의 이미지 각인, 상권 노후화 高 - B-04 재개발을 더불어 새로운 상권형성 및 인구유입 예상 ※ 상권활성화 : 대
③ 북산동	- 대형마트(홈플러스) 및 주거지 상권 - 중·소규모 아파트 단지 주거수요 및 직장인 수요 적정 분포 ※ 상권활성화 : 중
④ 약사·반구동	- 초·중·고 중구 학군 밀집지역 총 7개소 위치 - 인접지역 북산2동을 비롯 학원가 총 75개소 위치 학생 위주의 수요분포 ※ 상권활성화 : 중

※ 본 지도는 단순한 입지현황을 보여주기 위한 것으로, 실제 입지현황과 다를 수 있으며, 입지현황에 따라 입지분석을 합니다.
※ 본 지도는 입지현황을 보여주기 위한 것으로, 실제 입지현황과 다를 수 있으며, 입지현황에 따라 입지분석을 합니다.

※본지도를 이용하여 입지현황을 분석하는 것은 입지현황을 분석하는 것이 아니라 입지현황을 분석하는 것입니다.
※본지도를 이용하여 입지현황을 분석하는 것은 입지현황을 분석하는 것이 아니라 입지현황을 분석하는 것입니다.

사업지 권역 **유동인구 연령층 60대 이상 多 / 당사 예비입주자 연령층 40대 多**

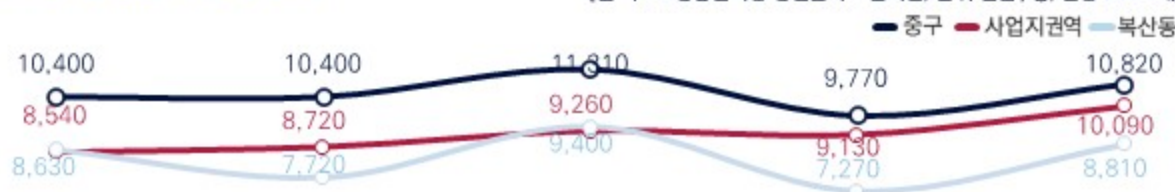
유동인구 일평균 3.6만 중구 內 약소, but 중구 평균매출액과 비슷한 수준으로 점포매출 양호

사업지권역 상권분석 추이



업소당 월평균 매출액 추이

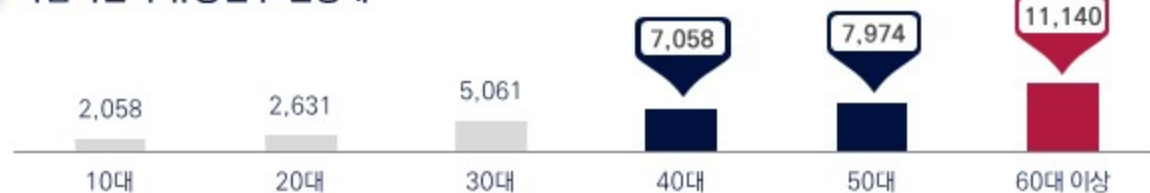
[출처 : 소상공인시장 상권분석 - 음식점, 단위 천원 /명, 반경 500m내]



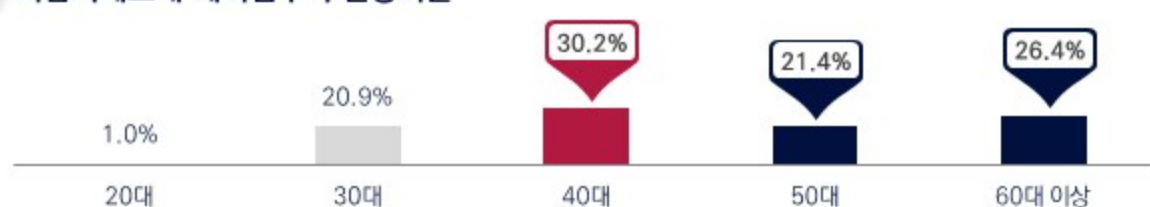
일평균 유동인구 추이



사업지권역 유동인구 연령대



더샵시에르네 예비입주자 연령비율



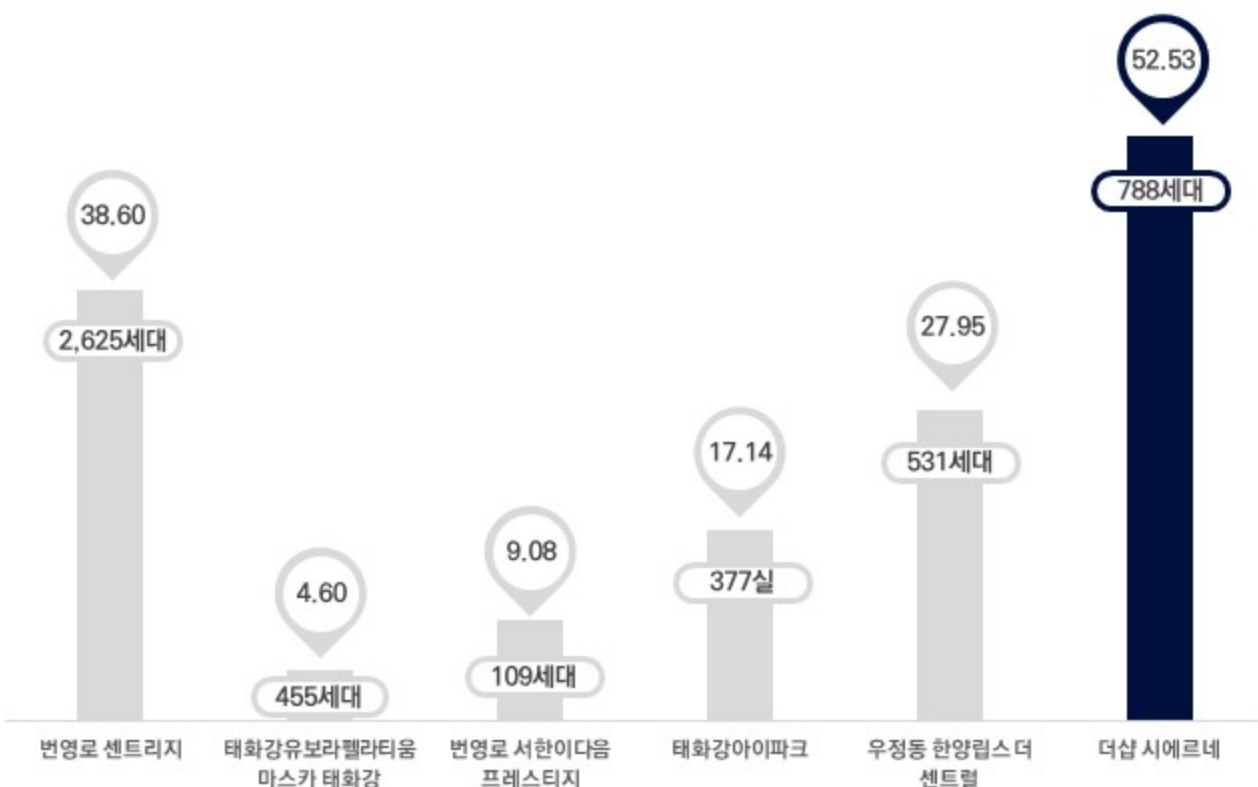
상가호실 당 아파트 세대비율 52.53세대로 최고 수준!

울산 중구 內 신규 입주단지 상가 평균 세대비율 24.98

중구 최근 입주 및 입주예정 단지 상가 세대 비율

[출처 : 각사 입점자 모집공고, 자체조사]

상가 1호실 당 아파트 세대 비율



상가 1호실 당 아파트 세대 비율

단지명	총 세대수/호실	총 호실수	입주시기	세대비율
변영로 센트리지	2,625세대	68	23.09	38.60
태화강유보라펠라티움 마스카 태화강	455세대	99	23.10	4.60
변영로 서한이다음 프레스티지	109세대	12	'24.03	9.08
울산 태화강 아이파크 오피스텔	377실	22	24.03	17.14
우정동 한양립스 더 센트럴	531세대	19	26.04(예정)	27.95
더샵 시에르네	788세대	15	27.05(예정)	52.53



당사 계변로를 통한 차량 주·진·출입로 예상 → 입주민 상가 접근성 우수로 고정수요발생

① 메인동선 - 차량 주·진출입로 / ② 서브동선 - 차량·보행 이동동선 / ③ 서브동선 - 보행 이동동선

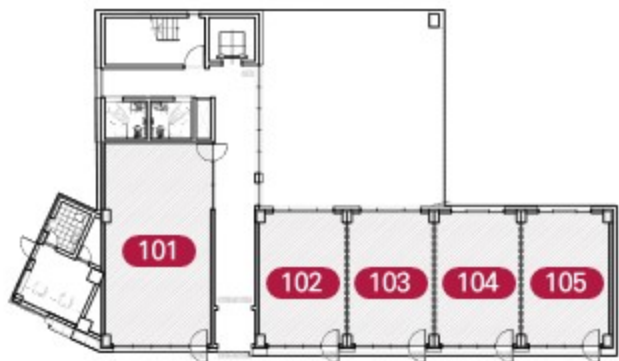
II 더샵 시에르네 사업지 동선



구분	현황
① 동선	- 사업지 진·출입 차량 메인 이동 동선 - 단지내상가 전면부 노출 동선 - ②, ③ 동선과 비교 시 도로의 개방성 및 원활한 이동으로 단지내상가 가시성, 접근성 高 - 상가 주차장 접근성 우수
② 동선	- 함월초 인접 서브 이동 동선 - 단지내상가 우측 및 전면부 노출동선 - 함월초 인접도로 낮은쪽으로 차량이동 열위로 보행이동 동선 - ② 동선으로 상가 접근 미흡
③ 동선	- 학성타운 인접 서브 이동 동선 - ② 동선 비교 시 도로 폭은 높으나, 차량이동 미흡 - 당사 인접세대 학성타운 거주민 및 상가 이용자 보행 및 차량 이동동선 - ③ 동선으로 보행 및 차량 접근 양호

MD구성 (예상 업종)

1F



1F

F&B / Retail / 부동산
뷰티 / 세탁소 / 약국



2F



2F

카페 / 메디컬
/ 에듀케이션(학원)



3F



3F

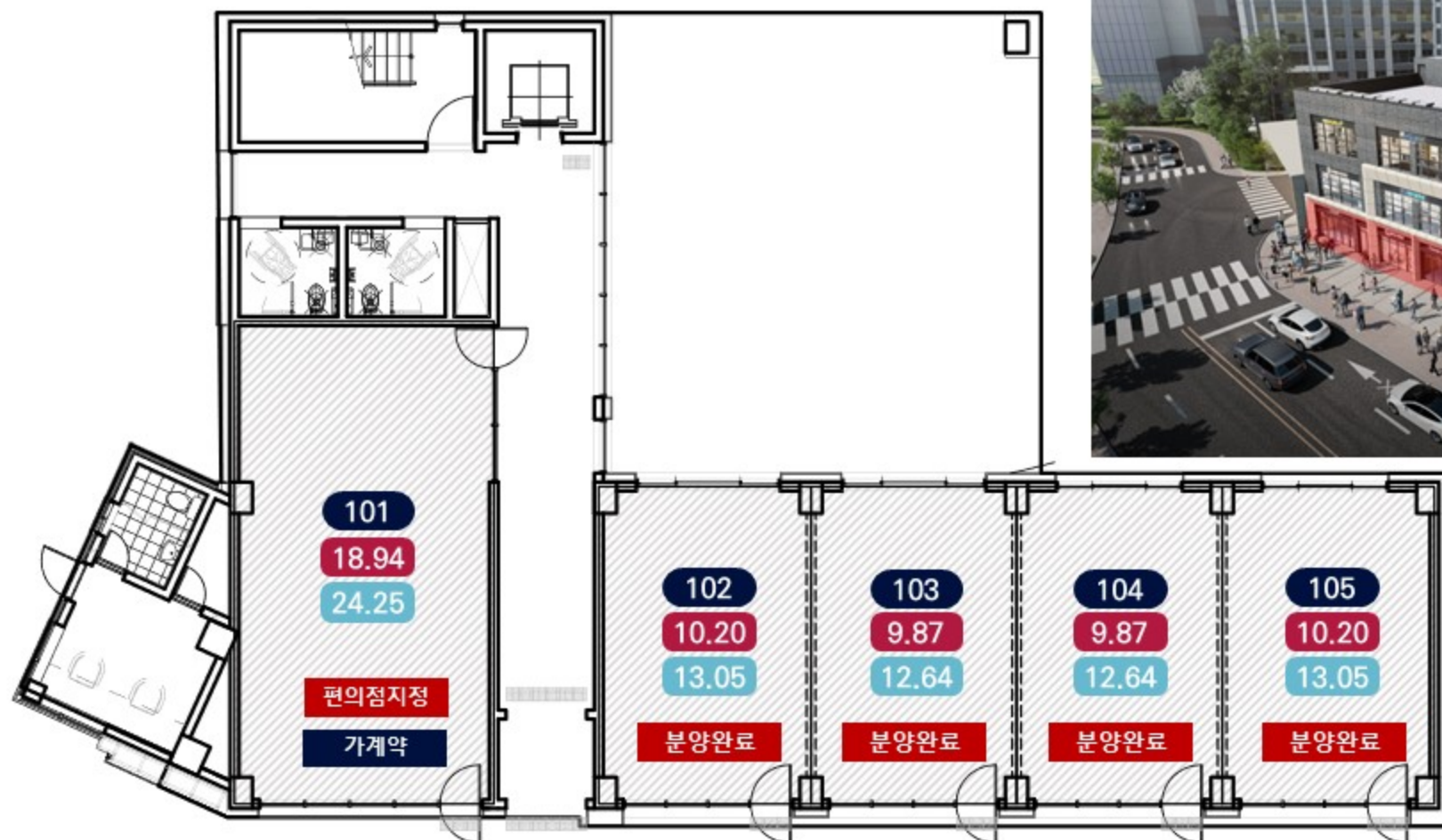
독서실 / 교습소
/ 뷰티샵 / 체육도장



지상 1층 단지내상가 총 5개 호실로 구성

전용평형 9.87평 ~ 18.94평으로 구성 / 전용률 78.1%

단지내상가 1층



지상 2층 단지내상가 총 5개 호실로 구성

전용평형 11.54평 ~ 25.57평으로 구성 / 전용률 78.1%

단지내상가 2층



지상 3층 단지내상가 총 5개 호실로 구성

전용평형 11.54평 ~ 24.41평으로 구성 / 전용률 78.1%

단지내상가 3층

