

강릉 모아미래도 오션리버

단지내 상가 분양정보 가이드북

10월 24일(토) 공개 입찰

문의) **1644-7447**



강릉 모아미래도 오션리버

강릉 최저가 단지내상가

1억대 파격적인 가격

‘26년 12월 입주, 신축 아파트 단지내상가

총 561세대 고정수요와 풍부한 배후수요 흡수 상권
가격, 상품, 입지를 갖춘 최상의 투자 가치

성공투자의 마지막 기회!

PREMIUM6



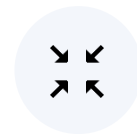
역대급 가격 메리트

다시없을 가격
낙찰 즉시 프리미엄



생활밀착형 상가

고정고객이 지나는
핵심 길목 위치



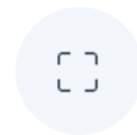
송정지구 흡수 상권

6,000여세대 주거타운
풍부한 배후수요



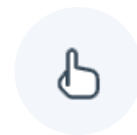
안정적인 수익형 상가

공실 걱정없는
단지내상가



효율적인 공간 구성

실운영을 고려한 평형 구성
(전용면적 12평, 14평, 20평)



다양한 업종 가능

업종 제한없는
신축 상가

사업개요

'26년 9월 입찰 예정

지상 1~2층, 총 16개 호실, 총 561세대 고정수요 확보

단지내상가의 정석, 투자가치의 완성!

상가운영의 최적의 평형구성(전용 12평~20평), 기동없는 반듯한 상품 설계

강릉 모아미래도 오션리버

단지내상가

'27년 1월 입점 예정



■ 공급 개요

위 치	강릉시견소동 219번지 일원
규 모	총 16개 호실
평형	12평, 14평, 20평(전용면적 기준)

■ 공급 면적

구분	호실수	전용면적		계약면적		전용률
		m ²	평	m ²	평	
1F	8	339.36	102.65	463.53	140.22	73.2%
2F	8	365.28	110.50	498.94	150.93	73.2%
합계	16	704.64	213.15	962.47	291.15	73.2%

■ 상기 자료는 영업직원 교육 이해를 돕기 위한 것으로 자료상 CG, 이미지, 상품 스펙, 개발 계획, 가격 등 세부 내용은 변경될 수 있으며 실제와 상이할 수 있습니다.

단지내상가배치

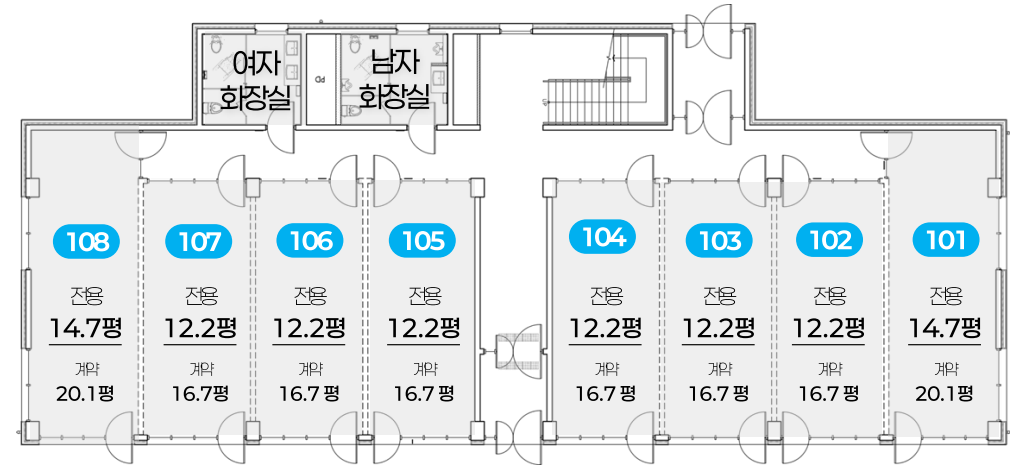
위치도



도로로 통하는 단지 주출입구 옆!

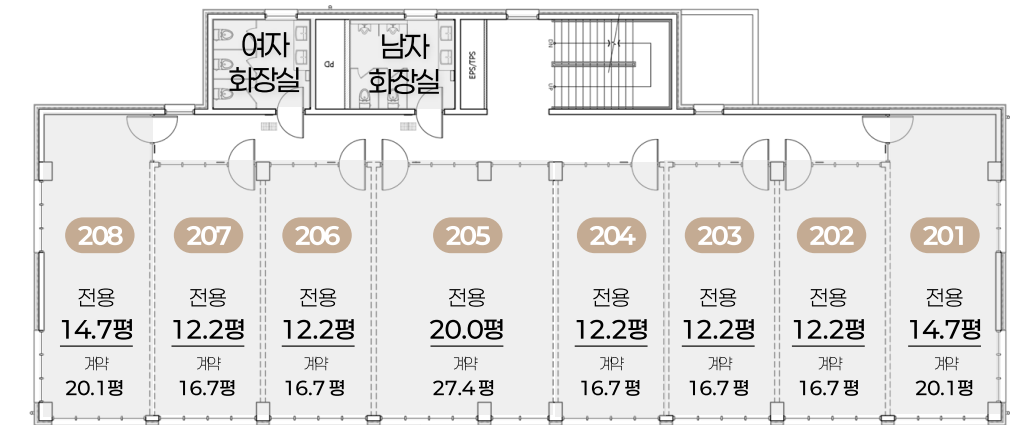
전용 면적 12평, 14평, 20평의 상가운영에 최적화된 평형구성

1F-8개 호실 [전용률 73.2%]



MD Plan I 권장업종 편의점, 중개업소, 무인카페, 반찬가게, 베이커리, 문구점 등

2F-8개 호실 [전용률 73.2%]



MD Plan I 권장업종 학원, 미용실, 피부/미용샵, 공방, 필라테스, 북카페 등

□ 상기 자료는 이해를 돕기 위한 것으로 인허가 등에 따라 변경될 수 있으므로 세부 내용은 강릉 모아미래도 오션리버 분양광고문을 반드시 확인하시기 바랍니다.

보행 동선

클린상가

입주민 고정 수요와 외부수요 접근성 최상!

생활 밀착형(편의점, 학원, 미용등) 소비활동은 가장 가까운 곳에서

클린상가

경강로

보행자 출입구2

클린상가

보행자 출입구1

단지 주출입구

신설도로

단지내 보행동선

강릉시 최저가 단지내 상가 낙찰 즉시 프리미엄

10월 24일(토) 공개 입찰

1층

(전용 12평)

최대 1억원대

2층

(전용 12평)

1억 미만

강릉시 최저가 단지내 상가

1층

(전용 12, 14평)

최대 1억원대

2층

(전용 12, 14평)

1억 미만

단지내 상가를 이 가격에? **강릉 최저가 역대급 가격!**

1층은 1억 7000만원부터 ~ | 2층은 8,600만원부터 ~

부가세 포함가

환급받을 수 있어요~

(단위 : 천원)

구분	호실	전용면적		계약면적		내정가		부가세 7.5% 제외 시	
		m ²	평	m ²	평	금액	평당가	금액	평당가
1층	101	48.72	14.74	66.55	20.13	198,000	13,435	183,228	12,433
	102	40.32	12.20	55.07	16.66	170,000	13,938	157,317	12,898
	103	40.32	12.20	55.07	16.66	170,000	13,938	157,317	12,898
	104	40.32	12.20	55.07	16.66	178,000	14,594	164,720	13,505
	105	40.32	12.20	55.07	16.66	178,000	14,594	164,720	13,505
	106	40.32	12.20	55.07	16.66	170,000	13,938	157,317	12,898
	107	40.32	12.20	55.07	16.66	170,000	13,938	157,317	12,898
	108	48.72	14.74	66.55	20.13	198,000	13,435	183,228	12,433
2층	201	48.72	14.74	66.55	20.13	99,000	6,717	91,614	6,216
	202	40.32	12.20	55.07	16.66	86,000	7,051	79,584	6,525
	203	40.32	12.20	55.07	16.66	86,000	7,051	79,584	6,525
	204	40.32	12.20	55.07	16.66	88,000	7,215	81,435	6,677
	205	66.24	20.04	90.48	27.37	138,000	6,887	127,704	6,373
	206	40.32	12.20	55.07	16.66	86,000	7,051	79,584	6,525
	207	40.32	12.20	55.07	16.66	86,000	7,051	79,584	6,525
	208	48.72	14.74	66.55	20.13	99,000	6,717	91,614	6,216

강릉 모아미래도 오션리버 단지내 상가 권역 시세 대비 예상 수익률

(단위 : 만원, 금리 5.0%기준)

구분	송정동권역 시세 *단지내상가, 전용 10평 기준			예상 수익률 *102호(전용 12.2평) 1.7억 / 202호(전용 12.2평) 8.6천				
	매매	보증금	월세	보증금	월간(月)	연간(年)	자기자본 (100%)	대출 (50%)
1층	2억 2천 ~ 3억 5천	2,000 ~ 3,000	70 ~ 90	2,000	70	840	5.3%	5.7%
					80	960	6.1%	7.3%
					90	1,080	6.8%	9.0%
					100	1,200	7.6%	10.6%
2층	1억 5백	1,000 ~ 2,000	30 ~ 40	1,000	30	360	4.5%	3.9%
					40	480	6.0%	7.2%
					50	600	7.5%	10.4%
					60	720	9.0%	13.7%

■ 상기 자료는 이해를 돕기 위한 것으로 인허가 등에 따라 변경될 수 있으므로 세부 내용은 강릉 모아미래도 오션리버 분양광고문을 반드시 확인하시기 바랍니다.

강릉 모아미래도 오션리버 단지내 상가 공개입찰 진행 절차 및 방법

입찰 진행 PROCESS



입찰

입찰 당일 내정가 이상 가격 제출
(입찰 전까지 입찰보증금 납부)

[입찰보증금]

- ▶ 군별(묶음) : 1,000만원
- ▶ 개별(호실별) : 500만원



개찰

호실별 최고 가격 공개
(차순위, 경쟁률 등은 미공개)

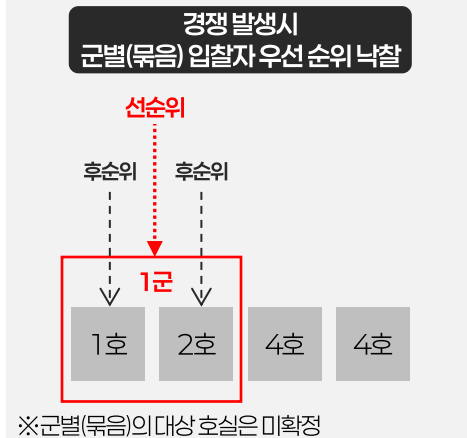


계약

낙찰가의 10% 납부 후 계약 체결
(입찰보증금은 계약금으로 대체)

입찰 유의사항

군별(묶음) VS 개별(호실별)



낙찰자 선정

- 1 경쟁 발생시 **최고가** 입찰자 선정
※동일 가격일 경우 현장에서 재추첨
- 2 1인 입찰시 **내정가 이상**이면 낙찰

공통 사항

- 낙찰자의 입찰보증금은 계약금 일부로 대체
- 낙찰 후 미계약시 입찰보증금 회사 귀속
- 차순위 입찰금액 및 경쟁률은 미공개
- 유찰자의 입찰보증금 환불은 20일 이내



분양받고 싶은 호실 미리 염두
(2개 호실 이상)

하나, 내정가 이상으로 입찰 진행
→ 최고 선호하는 호실에 하나

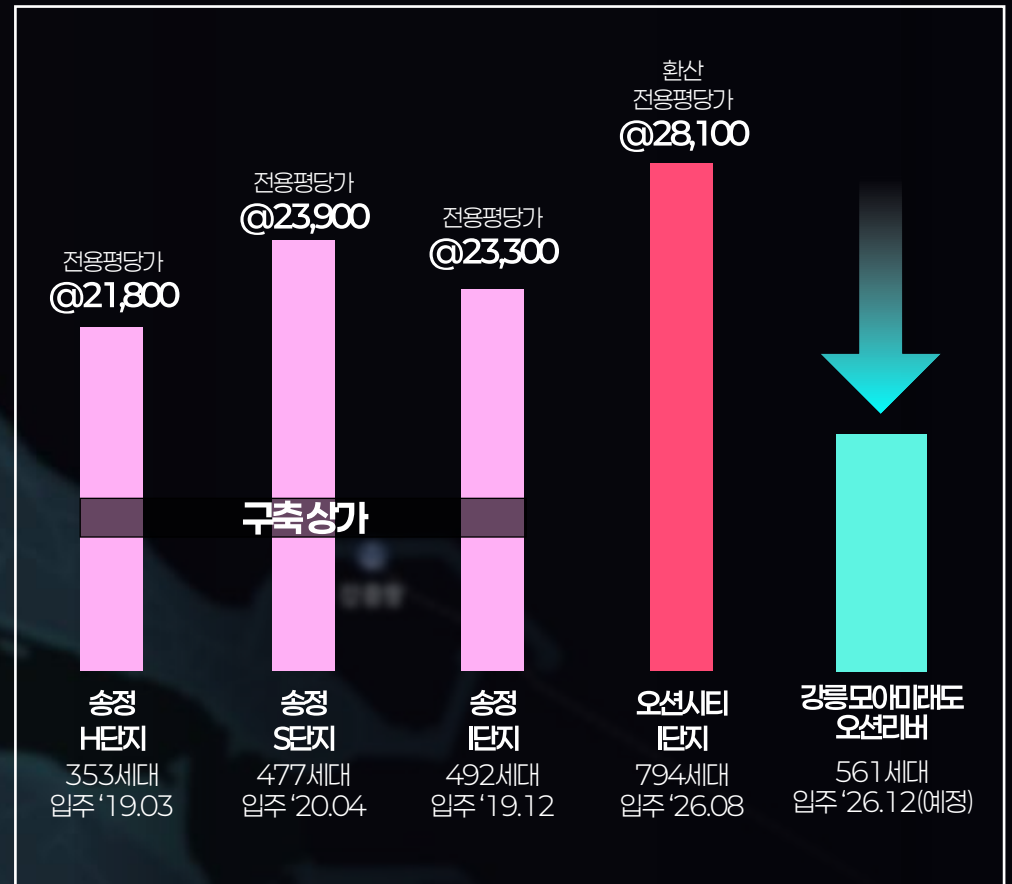
하나, 내정가 그대로 입찰 진행
→ 경쟁이 낮을 거 같은 호실에 하나

낙찰 되면 OK! 유찰되면 환불!

강릉시 최저가, 낙찰 즉시 프리미엄

권역내단지내상가평균약24,300천원/평

(단위:천원, 1층 기준)



일반 상가 보다 단지내 상가가 더 좋은 이유!

유동 인구보다 고정수요... 입주민의 반복적인 생활 소비를 배후수요로 확보

아파트 단지내 상가

세대수 X 생활소비
입주민 고정수요 확보 가능

경기침체에 덜 민감
공실 리스크 낮고 안정성 확보

생활 필수 업종으로 형성
입점과 동시에 기본 수요 발생



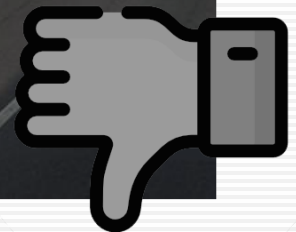
VS

지역 일반 상가

경쟁 업종 다수
입지에 따라 수익률 편차

경기침체에 민감
공실 리스크가 높고 안정성 낮음

업종별 상권 분석 필요
지속적인 마케팅, 운영 비용 발생



단지내상가 공실 분석

고정수요 입증! 송정지구 내 단지내상가 공실률 사실상 제로(0%)

권역내단지내상가총61개호실중공실1개호실



송정 한신더휴

※26.08.11일 기준 / 업종 및 명칭 상이할 수 있음

101호	102호	103호	104호	105호	106호
8.2평	8.2평	8.2평	8.2평	12.6평	7.8평
부동산	사무실	식당	식당	공실	미용실
201호	202호	203호	204호	205호	
8.2	8.2	8.2	8.2	20.4	
메이크업샵	네일샵	음악학원	음악학원	카페	

유일한 공실

송정 신원아침도시

101호	102호	103호	104호	105호	106호	107호
10.1평	10.1평	10.1평	10.1평	10.1평	10.1평	10.1평
부동산	음식점	음식점	미용실	편의점	편의점	부동산
201호	202호	203호	204호	205호	206호	207호
10.1평	7.8평	7.8평	7.8평	7.8평	7.8평	11.8평
보습학원	보습학원	사무실	미용(속눈썹)	보습학원	보습학원	보습학원

송정 아이파크 A동

101호	102호	103호	104호	105호
9.9평	9.9평	9.9평	9.9평	10.평
부동산	카페	미용실	편의점	편의점
201호	202호	203호	204호	205호
7.8평	7.7평	7.7평	7.7평	7.8평
피부샵	피부샵	교습학원	교습학원	교습학원

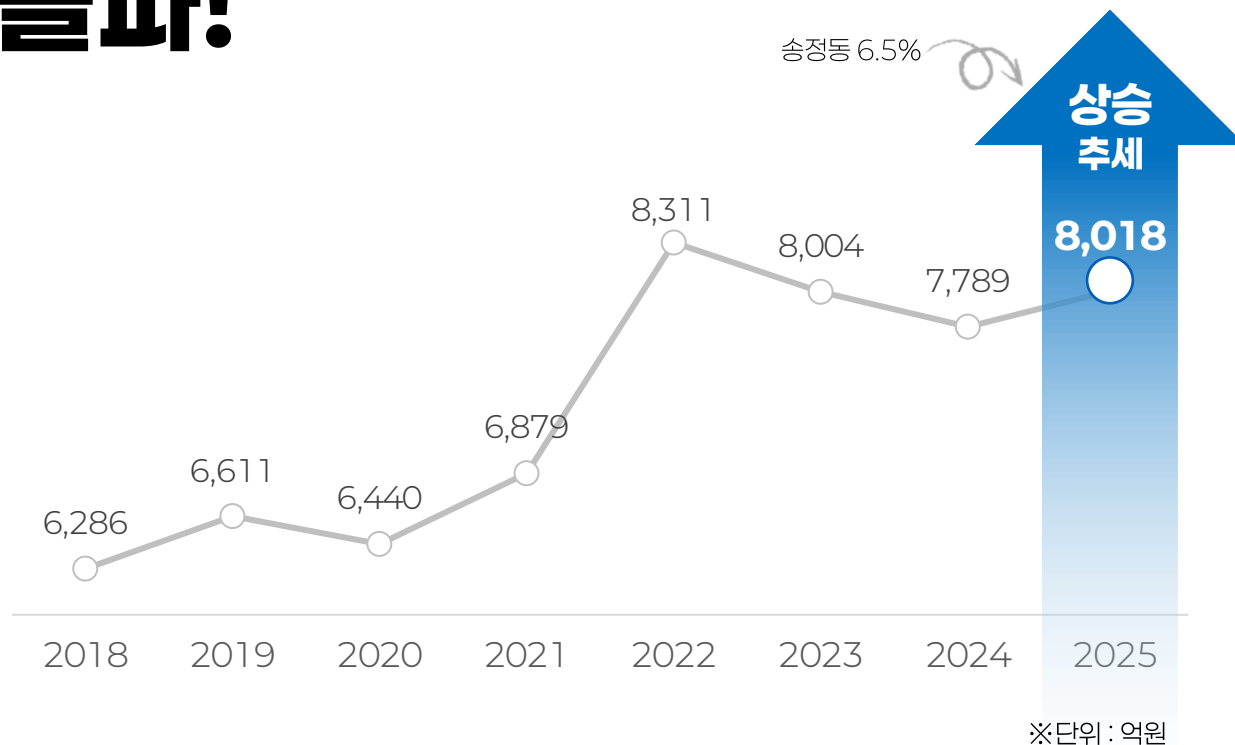
송정 아이파크 B동

101호	102호	103호	104호	105호	106호
9.9평	9.9평	9.9평	9.9평	9.9평	10.평
이발소	음식점	음식점	과일가게	미술학원	세탁소
201호	202호	203호	204호	205호	206호
7.8평	7.7평	8.8평	7.7평	7.7평	7.8평
교습학원	속눈썹	영어학원	영어학원	피아노	피아노

한신 휴 플러스

101호	102호	103호	104호	105호	106호	107호	108호
7.6평	7.6평	7.6평	7.6평	7.6평	7.6평	7.6평	7.6평
세탁업	세탁소	편의점	편의점	편의점	편의점	음식점	교습학원
201호	202호	203호	204호	205호	206호		
20.1평	8.7평	8.7평	7.6평	7.6평	15.2평		
중국집	음악학원	음악학원	스킨케어	스킨케어	미용실		

강릉시 관광객 소비 지출액 다시 8천억 돌파!



출처:  한국관광데이터리얼

[관광 소비 증가 데이터 분석]

관광객 숫자만 늘어나는 것이 아니라 **지역 내에서 머무르며 소비하고 있다는 점을 보여주는 의미 있는 지표**
특히, 쇼핑·외식·카페 등 상가와 직접적으로 연결되는 소비가 증가

강릉, 관광도시 전성기 이제 시작!

관광도시의 체급 업그레이드!

01

죽도봉 스카이밸리[‘26년 11월 준공]

하천과 바다가 만나는 견소동 11-1번지 일원

'안목 죽도봉 스카이밸리 조성사업'을 추진

길이 108m, 높이 30m 규모의 스카이워크

주요 경관을 한눈에 조망할 수 있는 해안형 관광 인프라



02

동해선 개통[강릉의 관광시장의 확대]

강릉역 이용객의 다변화

수도권 ↔ 강릉에서 부산·울산·경북권 ↔ 강릉

평일 약 10,000명 / 주말 약 13,000명

방문객 증가 → 체류인구 증가 → 소비/상권 확대



03

2026-2027 강릉 방문의 해

관광객 5천만·외국인 50만 유치 목표

2년간 새로운 관광인프라 확충,

특색있는 체류형 관광콘텐츠 운영, 온오프라인 통합 홍보,

국제행사 연계 해외 인바운드 관광객 유치 등 추진

