

안정적 수익 창출을 위한 전략적 투자 기회



용인 원삼
SK하이닉스 반도체클러스터
숙소 사업 투자 제안서

(주) 백원D&C



목차

1

사업 개요

- SK하이닉스 반도체클러스터 현황
 - 숙소 사업의 필요성
- 사업 위치 및 토지 특성
- 투자 사업의 주요 목표

2

시장 분석

- 반도체클러스터 공사 인력 수요 전망
 - 용인 지역 숙소 공급 현황
 - 유사 사례 분석
 - 잠재 수요층 분석

3

토지 현황

- 토지 목록 및 특징
- 토지 위치 및 거리
 - 토지별 시세

4

투자 분석

- 총 투자비 산정
- 예상 수익 모델
- 투자금 회수 기간
- 리스크 요인 및 대응 방안

5

기대 효과

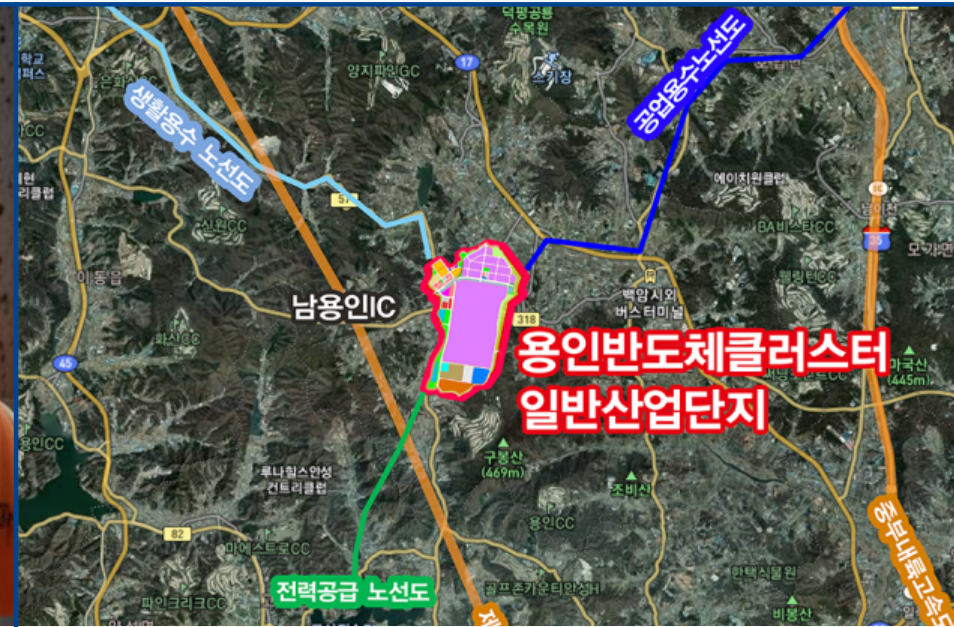
- 안정적인 투자 수익 창출
- 지역 경제 활성화 기여
- SK하이닉스와의 협력 관계
 - 미래 확장 가능성

6

결론 및 제안

- 투자 제안 요약
- 투자 참여 방안
- 문의 및 연락처

사업 개요



SK하이닉스 반도체클러스터 현황

- 경기도 용인시 원삼면 일대 415만m² (126만평) 규모
- 2025년 2월 1기 팹 착공 시작
- 현재 1기 팹 공사 진행 중
- 총 투자 규모 약 120조원
- 세계 최대 규모의 반도체 클러스터 및 협력화 단지 조성 중
- 2026년 소재·부품·장비 협력화 단지 착공 예정

숙소 사업의 필요성

- 건설 단계 연 2만명 이상의 인력 수요 예상
- 공사 기간 대규모 상주 인력 필요
- 원삼면, 백암면, 양지면 지역 **숙소 공급부족 심각**
- 근로자 정주 여건 개선 필요
- 통근 시간 단축을 위해 원삼, 백암, 양지 지역 숙소 수요 증가
- 연결 도로의 극심한 교통 정체로 인하여 출퇴근 어려움

사업 토지의 위치 및 특성

- 반도체클러스터 인접 핵심부지를 매입하여 확보 (**총 1,730평**) (원삼면 독성리, 두창리, 사암리 /백암면 근삼리)
- 교통 접근성 우수(도로에 인접)
- 즉시 개발 가능한 평지 지형
- 확장(용도상향) 가능성 높은 토지
 - 인프라 연계 용이
- SK하이닉스 반도체클러스터 3km이내 거리

투자 사업의 주요 목표

- 안정적 장기 임대수익 창출
- 투자 회수 기간 4~5년 목표
 - 연 수익률 25% 이상
- SK하이닉스 협력업체와 장기 임대계약 체결
- 미래 확장 가능성 확보

시장 분석

인력 수요 전망

- 향후 15년 이상 반도체클러스터 공사 진행 예정
- 반도체클러스터 연 2만명 이상 공사인력 필요
- 팹 건설 단계 인력 수요 급증
- 팹 가동 단계 상주 인력 지속 증가

유사 사례 분석

- 평택 삼성반도체 인근 기숙사
- 이천,청주 SK하이닉스 인근 기숙사
 - ▶ 반도체 산업단지 인접 기숙사의 높은 수익성, 입주율 및 안정적 수익 창출 사례 입증

반도체클러스터 공사 인력 수요와 주거 공급 현황

숙소 공급 현황

- 용인 원삼,백암,양지면 주변 숙소 공급 절대 부족
- 기존 주거 시설로는 수요 충족 불가
- 인근 지역 임대료의 지속적인 상승 추세
- 통근 거리 증가로 인한 불편으로 인근지역 선호

잠재 수요층

- SK하이닉스 직원 및 협력업체 직원
- 건설 단계 시공 인력
- 소재·부품·장비 기업 (협력화단지) 종사자
- 연구개발 인력 및 외국인 기술자

토지 현황

원삼면 독성리 9, 12-8외

- 면적: 725평
- 지목: 대지, 전
- 건축면적: 140평 (건폐율: 20%)
- 토지시세: 36.3억 원 (평당 500만)
- 반도체클러스터에서 200m 거리

원삼면 두창리 2839

- 면적: 558평
- 지목: 전
- 건축면적: 110평 (건폐율: 20%)
- 토지시세: 22.3억 원 (평당 400만)
- 반도체클러스터에서 1.2km 거리

원삼면 사암리 244-20

- 면적: 300평
- 지목: 전
- 건축면적: 60평 (건폐율: 20%)
- 토지시세: 15억 원 (평당 500만)
- 반도체클러스터에서 3.5km 거리

벡암면 근삼리 296-2, 296-6

- 면적: 152평
- 지목: 대
- 건축면적: 90평 (건폐율: 60%)
- 토지시세: 6억 원 (평당 400만)
- 반도체클러스터에서 3km 거리

총 부지면적: 1,730평
총 건축면적: 400평
숙소 수량: 66개실
(각 호실당
6평 건축 기준)

토지 시세 합계
약 80억 원

투자 분석

안정적인 수익 창출을 위한 투자 구조 설계

본 기숙사 사업은 SK하이닉스 반도체클러스터의 인접지역에 근로자 숙소를 공급하는 동시에 투자자에게 장기적이고 안정적인 수익을 제공하는 구조로 설계되었습니다.
SK하이닉스 협력사와의 장기 임대계약을 통해 수익 안정성을 확보하고, 단계적 개발로 투자 리스크를 분산합니다.



총 투자비 산정

| | |
|--------------|----------------------|
| 건축비 | 약 21억 원(1호실:3,200만원) |
| 인테리어 및 설비 | 약 3억 원 (1호실: 450만원) |
| 토목 및 인허가 비용 | 약 4 억 원 |
| 기타 예비비 | 약 2 억 원 |
| 총 투자비 | 약 30 억 원 |
| 투자금 회수기간 | 4~5 년 |



예상 수익 모델

| | |
|--------|-----------------------|
| 예상 임대료 | |
| 개별 임대료 | 80~100만원 (단층 기준) |
| 월 | 약 5,300~6,600만 원 |
| 연간 | 약 6.4억~ 8억 원(66호실 기준) |



리스크 요인 및 대응 방안

| | |
|------------|-------------------------|
| 건설비 상승 리스크 | 동시 진행으로 시공비용 절감 |
| 공실 리스크 | SK하이닉스 협력업체와 장기계약으로 최소화 |
| 정책 변화 | 지자체와 협력 관계 구축 |
| 시장 변동 | 유연한 운영 모델 구축 |

기대 효과

투자 가치 창출

용인시 원삼면 SK하이닉스 반도체클러스터 기숙사 사업은 다양한 측면에서 높은 투자 가치를 제공합니다.

인력 수요가 지속적으로 증가하는 반도체클러스터 조성 현장의 특성상 안정적 수요가 보장되며, 지역 경제 활성화에 기여하고 SK하이닉스와의 전략적 협력 관계를 구축하며 사업을 확장해 나갈 수 있는 기회입니다.



● 안정적 수익

장기적이고 안정적인 임대 수익 확보 가능

● 지역 활성화

지역 상권 활성화 및 안정적 주거요건 기여

● 전략적 협력

SK하이닉스 협력업체와의 장기적 파트너십 구축

결론 및 제안

용인 SK하이닉스 반도체클러스터는 용인 원삼면 415만m² (126만평) 규모의 부지에 120조 원을 투입하여 조성하는 대형 프로젝트로 건설 및 운영 단계에서 막대한 인력 수요가 예상됩니다.

- 연 2만 명 이상의 건설 인력과 향후 상주 인력을 위한 기숙사 시설 필수
- 원삼면 일대 주거.숙박 시설 부족으로 기숙사 사업의 시장성 확보
- 투자자에게 안정적인 임대 수익 제공 가능
- 규모의 경제를 통한 건축비용 절감 효과로 리스크 최소화 및 수익 극대화 전략

본 기숙사 사업은 반도체 산업의 성장과 함께 지속적인 수요가 보장되는 안정적 투자처입니다.
투자 참여를 통해 SK하이닉스 협력업체 및 (주)백원D&C와 전략적 파트너십을 구축하실 수 있습니다.
감사합니다.



(주)백원 D&C

경기도 용인시 처인구 원삼면 원설로94

문의: 010-7747-0174

