

# HUMANE

부동산 분양 전략 · 기업 주거 솔루션 컨설팅

SK하이닉스 용인 반도체클러스터 정문권

도보권 · 직주근접 배후 주거 검토자료

## 원삼 센트레빌 퍼스트원

### 기업 직원숙소 검토 제안서

수신 총무팀 · 인사팀 · 경영지원팀 담당자님  
발신 휴메인 (HUMANE)  
일자 2026년 7월  
문의 010-3138-1712 · yisim817@gmail.com  
홈페이지 [www.humanekorea.co.kr](http://www.humanekorea.co.kr)

본 제안서는 귀사의 직원숙소·법인숙소 수요 검토를 돕기 위한 정보 제공 자료입니다.  
기재된 분양가·공급조건·일정은 사업주체 확정 전 예정 사항으로 변경될 수 있으며,  
투자 권유 목적이 아닌 기업 주거복지 검토용 참고자료입니다.

## 제안 요약 · 왜 지금 검토해야 하는가

01

용인 반도체클러스터 1차 FAB은 2027년 상반기 준공 예정입니다.  
가동 시점에 인력은 몰리지만, 원삼면 일대의 신축 주거 공급은 절대적으로 부족합니다.

### 핵심 판단 3가지

#### 1 인력은 오는데 숙소가 없습니다

1차 FAB 준공 시점 상주·공사 인력 약 5.5만 명 규모 예상.  
단지 내 계획 기숙사는 약 2,500세대 수준에 그쳐,  
협력사 인력 대부분이 외부에서 숙소를 확보해야 하는 구조입니다.

#### 2 임대 시세가 이미 이를 증명하고 있습니다

원삼면 고당리 일대 전용 25  구축 원룸 월세가  
보증금 500만 / 월 115만 원 수준에 등록된 사례가 관측됩니다.  
신축 공급 전인데도 판교급 임대료가 형성되는 이례적 시장입니다.

#### 3 법인 단위 선확보가 비용·채용 리스크를 줄입니다

가동 후 개별 확보 시 임차 경쟁·비용 상승이 불가피합니다.  
법인 단위로 필요 호실을 사전에 검토·확보하면 인력 운영  
리스크와 주거비 변동성을 관리할 수 있습니다.

직원숙소 확보는 복지가 아니라, 인력 운영 리스크 관리입니다.

## 입지 · SK하이닉스 정문 도보권

02

- 용인 반도체클러스터 일반산업단지 상업시설용지 E2-1 · E2-2 블록
- SK하이닉스 제1팹 정문 기준 직선 약 200~300m, 도보 약 3분 거리
- 세종-포천 고속도로 원삼IC(예정) 개통 시 광역 접근성 개선 전망

### 3교대 근무 구조가 만드는 도보권 프리미엄

반도체 FAB은 24시간 가동되며 3교대 근무가 기본입니다. 심야·새벽 교대 시간대에는 대중교통이 사실상 단절되어, 도보 출퇴근이 가능한 숙소의 실효 가치가 가장 높습니다. 기업 입장에서는 통근 차량 운영 부담과 지각·피로 리스크를 동시에 줄이는 입지입니다.

### 상업용지 희소성 — 공급이 구조적으로 제한된 블록

구분	원삼 클러스터	일반 신도시(참고)
전체 대비 상업용지 비율	약 0.8% 수준	통상 2~4% 내외
의미	주거·상업 총량 자체가 제한	공급 경쟁 상시 존재

126만 평 규모 산업단지 내 일반상업용지는 약 0.8% 수준에 불과해, 향후 인근에 유사 상품이 대량 공급되기 어려운 구조입니다. 이는 법인 숙소를 선확보한 기업에게 중장기 임차·운영 안정성으로 작용할 수 있습니다.

협력화단지 37개 필지 중 31개 필지 · 29개 기업이 입주협약을 체결한 것으로 보도되고 있습니다. 귀사와 동일한 고민을 하는 기업이 이미 다수 존재합니다.

## 사업 개요 · 공급 규모와 구성

03

구분	내용
사업명(가칭)	원삼 센트레빌 퍼스트원 (SK원삼)
위치	용인 반도체클러스터 일반산업단지 E2-1 · E2-2 블록
대지면적	6,961 (약 2,105평)
용도	주거형 오피스텔 + 근린생활시설 복합
공급 규모(1차)	오피스텔 1,160실 · 상가 162호실 (1개동 기준, 총 2개동 계획)
층별 구성	B1~3F 상업시설 / 4F~15F 오피스텔 / 지하주차장
시공 예정	동부건설 센트레빌 브랜드 적용 예정

### 평형 구성 — 1인 근무자 중심 소형 특화

타입	호실 수	구조	전용면적	비고
A형	656실	1룸	6.22평	주력 평형
E형	288실	1룸	6.11평	
C형	86실	1.5룸	7.15평	중간관리자·2인
F형	48실	1.5룸	7.08평	
D형	48실	1룸	6.05평	
B형	24실	1룸	6.36평	

1룸 1,016실(87.6%) + 1.5룸 144실(12.4%) — 단신 부임·교대 근무 인력의 숙소 수요에 최적화된 구성입니다. 전 호실 자주식 주차 설계로 교대 시간대 차량 운영이 원활합니다.

B1~3F 상업시설(식음·편의·의료 등) 입점 시 별도 이동 없이 생활 편의를 해결하는 구조로, 기숙사 대비 자율성과 관리 편의를 동시에 확보할 수 있습니다.

## 활용 모델 · 귀사에 맞는 4가지 방식

04

### A. 장기 직원숙소

상주 엔지니어·생산직 대상 장기 임차 또는 법인 매입 후 사택 운영

### B. 출장·셋업 인력 숙소

장비 셋업, 유지보수 등 단기·중기 체류 인력의 고정 숙소 (호텔 대비 관리 용이)

### C. 신규 채용자 임시숙소

채용 후 정착 전 3~6개월 임시 거처 제공 — 채용 경쟁력 강화 수단

### D. 복지형 기숙사 대체

자체 기숙사 미보유 기업의 주거복지 프로그램 대체 운영

## 기업의 고민, 이렇게 연결됩니다

기업의 현안	숙소 확보 시 기대 효과
신규 인력 채용 경쟁 심화	숙소 제공은 지방 사업장 채용의 핵심 경쟁력
원거리 출퇴근 피로·이탈	도보권 숙소로 피로도·이탈률 완화 가능성
장비 셋업 인력의 단기 체류	고정 숙소 운영으로 숙박비·관리 부담 절감
3교대 근무 심야 이동	도보 3분 거리로 심야 교대 리스크 최소화
외부 출장자 숙박 관리	호텔 대비 고정비 예측 가능, 관리 일원화

## 예상 공급 조건 · 법인 검토 포인트

05

※ 아래 조건은 사업주체 확정 전 예정 사항으로, 입주자모집공고 시 변경될 수 있습니다.

항목	예정 내용 (변동 가능)
평균 분양가	호실당 평균 약 2억 2,500만 원 수준 (원룸·1.5룸 평균)
청약금	200만~300만 원 수준 예상
계약금	분양가의 10%
중도금	무이자 60% + 추가 10%(유이자) 예정 — 조건 확인 필요
법인 중도금 대출	가능 여부 확인 중 (확정 시 별도 안내)
공급 일정	2026년 7월 모델하우스 오픈 및 사전접수 예정

### 법인이 지금 검토하면 유리한 이유

- 다수 호실 일괄 검토 시, 동·층·타입 선택 폭이 가장 넓은 시점입니다.
- 법인 명의 매입 시 감가상각·부가세 등 세무 처리 검토가 가능합니다. (세무사 확인 필요)
- 가동 후 개별 임차 대비, 사전 확보가 총 주거비용 관리에 유리할 수 있습니다.

### 참고 — 현재 관측되는 인근 임대 시세

원삼면 고당리 전용 25 구축 원룸: 보증금 500만 / 월 115만 원 등록 사례

펜션 개조 16실 직원숙소 통임대: 월 960만 원 수준 매물 사례

→ 신축 공급 부재 상태에서 형성된 시세로, 가동 이후 수급은 더 타이트해질 전망입니다.

## 수요 검토 요청서 · 회신 양식

06

귀사의 숙소 수요 규모를 파악해 주시면, 필요 호실 수·타입·시기에 맞춘 맞춤 검토안(배치·조건·세무 검토 포함)을 무료로 제공해 드립니다.

회사명 / 담당 부서

담당자 성함 / 연락처

필요 호실 수 (예상)

예: 10실 미만 / 10~30실 / 30실 이상

주요 용도

예: 장기숙소 / 출장숙소 / 임시숙소 / 복지기숙사

입주 희망 시기

선호 타입

예: 1룸 / 1.5룸 / 혼합

기타 요청 사항

회신 방법: 전화 010-3138-1712    이메일 yisim817@gmail.com    홈페이지 www.humanekorea.co.kr  
본 양식 사진 촬영 후 문자·이메일 회신도 가능합니다.

## 제안 마무리 · 다음 단계

07

### 지금 결정하실 것은 계약이 아니라, 검토입니다.

2027년 상반기 1차 FAB 가동이 다가올수록 원삼 일대 숙소 확보 경쟁은 심화될 수밖에 없습니다. 본 제안은 계약 권유가 아니라, 귀사의 인력 운영 계획에 맞춘 숙소 수요를 지금 시점에 무료로 검토해 보시라는 제안입니다.

**STEP 1**

전화·이메일로 수요 검토 요청 (5분)

**STEP 2**

필요 호실 수·용도 기반 맞춤 검토안 수령 (무료)

**STEP 3**

담당자 미팅 및 현장·모델하우스 안내 (7월 오픈 예정)

## HUMANE

휴메인 (HUMANE) | 부동산 분양 전략 · 기업 주거 솔루션

담당 본부장 | T. 010-3138-1712 | E. yisim817@gmail.com

홈페이지 [www.humanekorea.co.kr](http://www.humanekorea.co.kr) | 사업자등록번호 320-60-00456

[알림] 본 자료는 기업 직원숙소 수요 검토를 위한 정보 제공 목적으로 작성되었습니다.  
분양가·공급조건·일정 등은 사업주체의 입주자모집공고 확정 전 예정 사항으로 변경될 수 있으며,  
수익·가치 상승을 보장하지 않습니다. 계약 전 반드시 공고문과 계약 조건을 확인하시기 바랍니다.