



마곡 마켓 인사이트

Magok Business District

제1편. 도시의 확장과 신규 업무권역의 형성 과정

01

The Tomorrow of Magok

| 마곡 (麻谷)

2000년대 후반까지 벼농사가 이루어졌던
서울의 마지막 농경지 마곡.

하지만 이제는 기존 주요 업무권역을 넘어
새로운 오피스 업무권역으로 등장한 마곡.

마곡은 공항 근접성과 주거 및 녹지시설,
문화 공간이 함께 공존하는 곳으로
향후 마곡 권역의 미래 가치는 매우 높습니다.

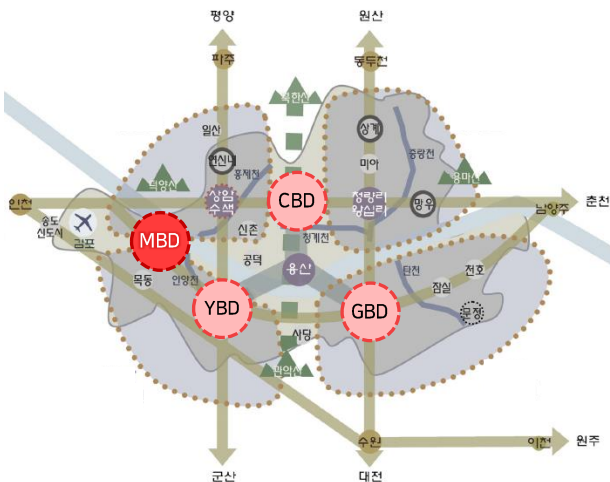
하지만 단기적으로
신규 오피스 공급이 집중된 마곡 권역은
새로운 업무지구로써 부각될 수 있을 것인가?

마곡권역의 형성 배경

A. 정부주도로 개발된 마곡 권역

- 마곡권역은 처음 어떻게 형성되었을까. 서울시는 도시 광역화의 일환으로 도시들의 상호 유기적으로 연결을 통해 서울 공간구조 확장에 관한 계획을 수립했었다. 서울시는 2005년 '2020 서울도시기본 계획'을 통해 기존 3도심(종로, 여의도, 강남) 외 마곡권역을 전략적인 육성 중심지 중 하나로 선정하였다.
- 마곡권역은 서울시 강서구 마곡동 일원으로 공항 인접으로 인한 고도 제한과 당시 타 지역 대비 낙후된 주거환경으로 인해, 2000년대 초반까지만 해도 서울에 남은 유일한 대규모 미개발 지역이었다.
- 서울시는 마곡지구를 서울 서부 관문지역으로써 주변 녹지공간과 어우러진 생태환경도시를 구축해 주거와 신산업 R&D 중심의 첨단산업이 조화된 친환경 단지를 육성할 계획을 수립하였다.
- 마곡지구는 약 370만㎡의 부지 면적에 총 3개의 지구(1지구-주거단지, 2지구-산업·업무단지, 3지구-공원복합단지)로 구성되어 있으며, 이 중 업무시설 관련 면적은 전체 면적의 약 50% 이상을 차지하고 있다. 마곡지구는 판교 테크노밸리와 유사한 규모의 대형 업무시설 면적을 보유하고 있어, 향후 기존 업무권역의 기능을 보완할 새로운 권역으로 형성될 것으로 예상된다.
- 국내뿐 아니라 해외 주요 도시들 또한 기존 도심에 집중된 기능을 분리하기 위해, 도심에서 일부 떨어진 곳에 새로운 업무지구를 형성해 다수의 기업이 이전하는 현상이 전 세계적으로 나타나고 있다.
- 쿠시먼앤드웨이크필드 리서치에서는 총 4회에 걸친 보고서를 통해 도시의 형성과 공간구조의 변화, 해외 주요 도시의 사례를 통한 신규 업무권역의 형성 과정을 살펴본 후, 신규 오피스 권역으로 부상한 마곡 권역에 발전 가능성에 대해 검토할 예정이다.

전략적 육성 중심지 마곡



마곡지구 토지이용 계획도

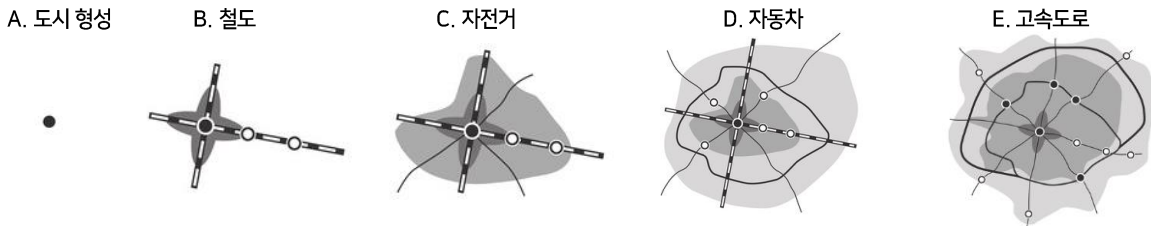


도시의 확장과 공간구조의 변화

B. 도시 공간의 확장은 도심으로서의 접근성과 지대

- 도시란 정치·경제·사회·사람·문화 등이 집약되어 상호작용하는 물리적인 중심 공간이며, 또한 다양한 사회적, 경제적, 문화적 생활이 이루어지는 공간이다.
- 도시는 교통수단의 발달에 따라 도시의 확장이 이루어진다. 교통수단의 발달은 도심으로의 접근성을 향상시키며, 도시의 물리적인 공간을 확장시키는 역할을 한다. 도시의 중심으로 금융업·상업·서비스업 등의 산업과 유기적으로 연결된 비즈니스가 형성되어, 그곳에 자연스럽게 업무 중심지가 형성된다.
- 도시경제학자 튀넨(Thunen, 1826)은 도시를 접근성이 좋고 임대료가 높은 곳으로 정의하면서, 도심으로의 거리가 가까울수록 높은 임대료를 지불할 수 있는 업종이 들어오며, 반대로 거리가 멀어질수록 낮은 임대료를 지불하는 업종이 들어서는 지대입찰이론(Bid-Rent-Curve)을 주장했다.
- 그 이후 헤이그(Haig, 1926)는 중심업무지구를 지대 지불 비용과 교통비가 최소화되며, 사람들 간의 대면 접촉이 용이한 도심부가 최대 이익을 가져오는 장소로 정의해 결과적으로 기업들이 도심에 집적하게 되는 이유를 설명했다.
- 이후 산업이 발달함에 따라 도심으로의 집중화 현상이 더욱 가속화되면서, 과밀화된 도심 기능을 분담하기 위해 교통망이 발달한 곳을 중심으로, 도심의 기능을 보완하는 부도심이 형성된다. 부도심은 도시의 성장 단계에 따라 한 개 또는 여러 개의 부도심이 형성되기도 한다.

교통수단 발달에 따른 도시 확장 과정



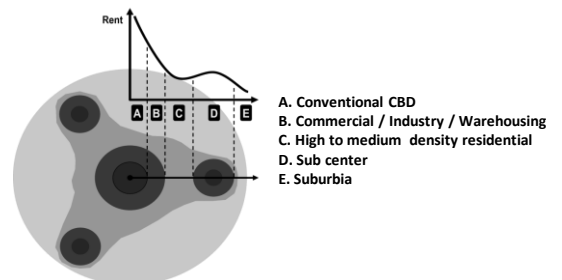
출처: Rodrigue et al.(2013). The SAGE Handbook of Transport Studies 재인용

입찰지대이론



출처: Burke et al.(2010). Employment decentralisation in South East Queensland 재인용

도심과 부도심



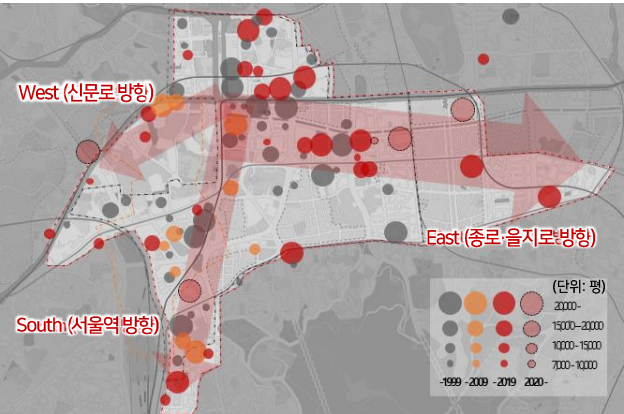
출처: Rodrigue (2020). The Geography of Transportation System 5th edition

서울 업무권역의 형성 과정

C. 종로-여의도-강남-판교 순으로 업무권역 형성

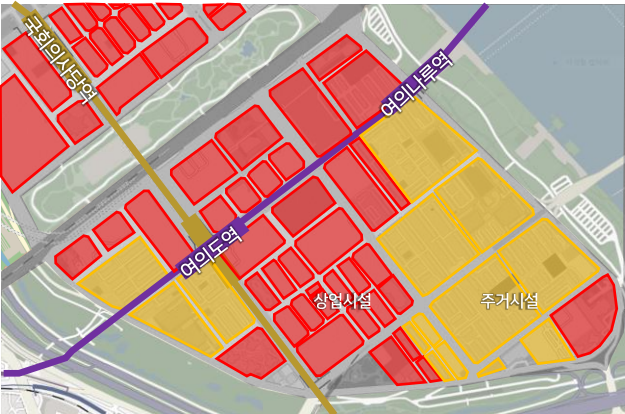
- 서울에 있는 주요 업무권역들은 언제, 어떤 배경에서 형성되었을까. CBD 권역은 약 600년 이상 한양 도성으로써 시작된 업무 권역으로 이후 YBD, GBD, PBD 권역이 순차적으로 형성되기 전까지, 서울의 유일한 업무 권역이었다.
- CBD 권역은 1970년대 도심 재개발 사업 이후 현재 광화문을 중심으로 대규모 오피스 빌딩들이 자리 잡고 있으며, 대기업의 본사, 금융 관련 회사, 정부 기관 및 외국계 기업 등 본사들이 위치해 있는 서울의 대표적인 업무권역으로 성장했다.
- 또한, 주요 권역 중 가장 먼저 형성된 CBD 권역은 광화문을 중심으로 동쪽은 종로-을지로 방향, 서쪽은 신문로 방향, 남쪽은 서울역 방향으로 현재 권역이 확장되고 있다.
- YBD 권역은 정부의 도심의 금융 관련 일부 기능을 여의도로 이전하기 위해 종합개발계획(1971)을 수립 하고, 주거지역 개발과 함께 업무지구를 조성하면서 형성되었다.
- 1979년 증권거래소 개소 이후 여의도로 은행·증권 등 금융 관련 본사들이 위치하면서, 한국을 대표하는 금융 중심의 업무권역으로 성장했다.
- YBD 권역은 여의대로를 중심으로 동(East) 여의도와 서(West) 여의도로 구분할 수 있다. YBD권역은 지하철과 배후 주거시설과의 근접성이 우수한 동 여의도를 중심으로 업무권역이 형성되어 있다.

CBD 권역의 공간적 확장



출처 : Cushman & Wakefield Research

동 여의도 중심의 YBD 권역



출처 : Cushman & Wakefield Research

서울 업무권역의 형성 과정

C. 종로-여의도-강남-판교 순으로 업무권역 형성

- GBD 권역은 강북에 집중된 인구와 도심에 집중된 업무 기능을 분산하기 위해, 정부가 강남에 대규모 주거 및 상업시설 이전을 추진하면서 형성되었다.
- GBD 권역은 1980년대 후반 삼성역을 중심으로 처음 대형 오피스가 건설되었다. 그 이후 테헤란로 주변의 소규모 필지들의 합필을 통해, 서쪽으로는 강남역까지 대규모 오피스 빌딩 개발이 이루어졌으며, 또한 동쪽인 잠실 방향으로 업무 권역의 범위가 현재 점차 확장되고 있다.
- PBD 권역은 가장 최근 정부 주도하에 형성된 대규모 업무 권역으로, 마곡 권역과 가장 유사하게 비교되는 업무 권역이다. PBD 권역은 2000년대 초 IT 산업을 집중적으로 육성하기 위해, 정부는 한국의 실리콘밸리를 표방한 복합 R&D 클러스터를 성남에 조성하기로 계획했다.
- 2006년 사업부지 조성 이후, 정부의 세제 혜택과 각종 정부 지원 아래에서 2023년 말 기준 제1 판교 테크노밸리 내에 약1,600 개의 기업이 입주해 있으며, 국내 게임 및 IT 관련 주요 기업들이 판교 권역에 위치해 있다.
- PBD 권역은 배후의 주거지역, 주변 우수한 인프라 등과 더불어 IT 관련 산업의 성장으로 인해, 대표적인 오피스 권역으로 새롭게 자리매김할 수 있었다. 현재 제1 판교 테크노밸리의 성공으로, 제2·3 판교 테크노밸리 또한 계획되어 있어, 향후 PBD 업무권역은 더욱 확장될 예정이다.

GBD 권역의 공간적 확장



출처: Cushman & Wakefield Research

판교 업무지구의 공간적 확장



출처: Cushman & Wakefield Research

2000년대 후반까지
서울에서 유일하게
벼농사 재배가 이루어졌던 마곡.

하지만 이제는 마곡 권역(MBD)으로
기존 업무권역들의 기능을 보완할
신흥 업무권역으로 마곡이 있습니다.

대한민국 상업용 부동산 변화에
한발 빠른 전략을 제시하고 있는
'쿠시먼앤드웨이크필드'가
앞으로의 성공을 약속합니다.



CUSHMAN &
WAKEFIELD

The Authors

Research

정진우 팀장, PhD

Head of Research

jinwoo.jung@cushwake.com

소진 대리

Assistant Research Manager

jin.so@cushwake.com

Contacts

Leasing Marketing Advisory

김성철 이사

Director

ray.kim@cushwake.com

박윤호 차장

Senior Manager

roy.park@cushwake.com

유주형 대리

Assistant Manager

jayden.yoo@cushwake.com

고준원 대리

Assistant Manager

jun.kho@cushwake.com

About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

C&W 오피스 임대차 및 산업용 부동산 자문 서비스

자문 서비스

오피스 자문

기업 자문

산업용
부동산 자문

서비스 세부 내용



오피스 자문

- 임대 자문 서비스
- 시장조사를 기반으로 한 임대가 분석
- 임대 전략 수립 및 타겟 마케팅



기업 자문

- 국, 내외 기업 임차 자문 서비스
- 이전, 재계약 협의 전략 및 예산 맞춤형 건물의 임차 제안
- 해외 진출 기업을 위한 해외 부동산 종합 자문 서비스



산업용 부동산 자문

- 글로벌 기업의 공장, 물류창고, 연구소, 데이터센터 등 자산에 대한 종합 자문 서비스
- 시장조사 및 타당성조사 등의 자문 서비스