



마곡 마켓 인사이트

Magok Business District

제4편. 위기에서 기회로 변모하는 마곡 업무권역

04

Focus on Magok

| 기회의 땅 마곡

서울 오피스 시장은 권역에 따라 상반된 온도차를 보이고 있다. 서울 주요 업무권역의 2024년 1분기 평균 공실률은 2.4%로, 7분기 연속 2%대의 공실률을 기록하면서 완전한 임대인 우위의 시장이 형성되어 있다.

반면, 마곡 업무권역(MBD)은 2024년 3분기 이후부터 연면적 19만평의 A급 오피스가 동시에 공급될 예정으로, 완전한 임차인 우위의 시장이 형성되어 있다.

앞선 해외 4개 도시의 사례를 통해 도심 임대료가 급등하고 공실이 감소하는 시기에 상대적으로 임대료가 저렴하며 자연 환경이 우수한 외곽 권역으로 기업들이 이동하는 것을 확인했다.

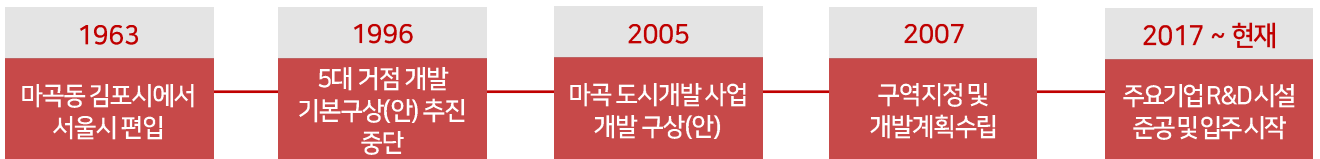
앞으로 마곡 업무권역은 어떻게 변화할 것인가?
대규모 신규 오피스 공급에 따른 위기일까,
아니면 공급 과잉 속에서 기회를 발견할 것인가?

마곡 권역의 형성 배경

서울의 마지막 남은 대규모 미개발지

- 마곡(麻谷)은 삼마(麻)와 골짜기곡(谷)의 한자 뜻을 가진 지역으로, 과거부터 물이 흐르고 삼을 많이 심은 지역이라는 지명을 갖고 있다. 실제로 한강과 인접한 대지가 평탄한 저지대로 2008년까지 실제로 벼농사 재배가 이루어졌다.
- 1990년대부터 전 세계 주요 도시들은 도시 경쟁력 강화를 위해, 메가 시티(Mega-City)가 되기 위한 각국의 다양한 노력을 실시했다. 서울시는 도시광역화의 일환으로 기존 서울 3도심 외 7부도심 계획을 수립했고, 마곡은 그 중 하나였다.
- 마곡 권역은 강서구 마곡동 일원으로 공항 인접으로 인한 고도 제한으로 개발이 제한되었으며, 인근 방화 뉴타운과 발산 택지 개발 등이 개발되면서, 마곡동 인근의 개발 필요성을 갖게 되었다. 그 결과 2005년 말 마곡도시개발사업 개발구상안 발표, 2007년 12월 도시개발구역으로 지정 후 본격적인 개발이 이루어졌다.
- 마곡 권역은 '동북아 관문도시', '지식산업 혁신도시', '미래 녹색도시'를 목표로 서울의 경제구조 변화와 신성장산업의 글로벌 트렌드에 따라 정보통신(IT), 바이오(BT), 나노(NT), 녹색성장(GT)에 기반한 R&D 산업을 집중 육성하기로 결정했다.
- 마곡 권역은 약 370만㎡의 부지 면적에 총 3개의 지구(1지구-주거단지, 2지구-산업·업무단지, 3지구-공원복합단지)로 구성되어 있으며, 주거 및 상업 시설, 문화 시설 및 녹지가 함께 구성된 복합 권역이다.

MBD 주요 개발 연혁



MBD 권역 개발 전 마곡



출처 : 중앙일보(2008.09.13.) 이미지 인용

마곡산업단지 조성 현황



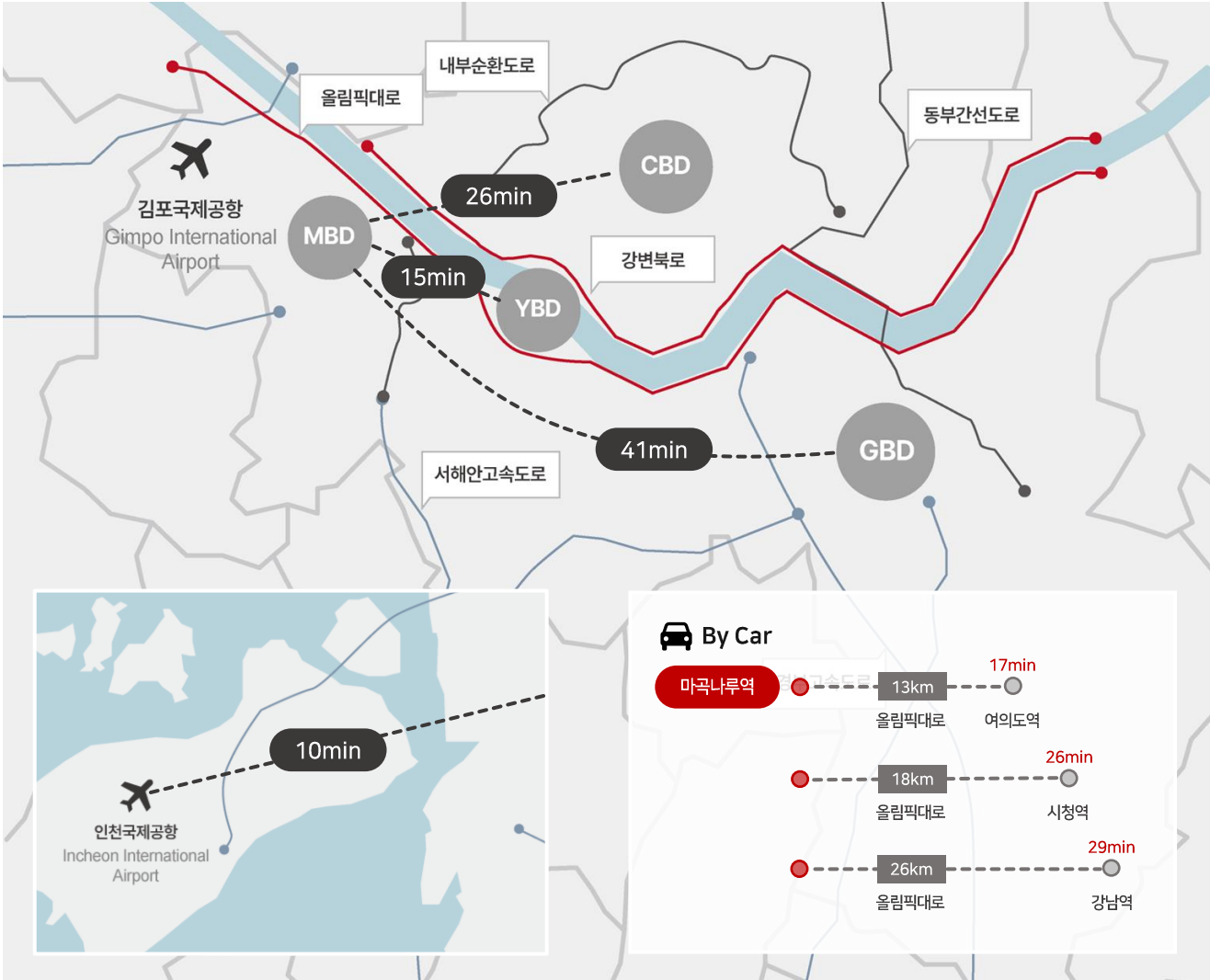
출처 : 마곡산업단지홈페이지

마곡 권역의 위치

위치 및 광역 교통 접근성

- 마곡 권역은 서울특별시 강서구 마곡동 일원에 위치해 있으며, 한강 이남의 서울 서쪽 관문에 위치한 업무 권역이다.
- 마곡 권역은 인근 상암 업무지구와 비교 시 지하철 5호선, 9호선, 공항철도가 통과하는 업무권역으로 지하철을 이용할 경우, 평균 30분 내외로 접근이 가능하며, 차량 이용 시 올림픽대로를 이용할 경우 평균 20~30분 내에 도착 가능하다. 또한 마곡 권역은 타 권역 대비 국제 공항과의 접근성이 매우 우수한 것이 특징이다.
- 최근 해외 복합 오피스 개발의 경우, 상업시설 및 자연환경을 함께 고려하는 움직임이 나타나고 있으며, 서울에서는 마곡 권역이 기존 업무권역 외 MICE, 호텔, 문화시설 및 자연환경이 함께 공존하는 유일한 업무 권역이다.

MBD 광역 교통 접근성

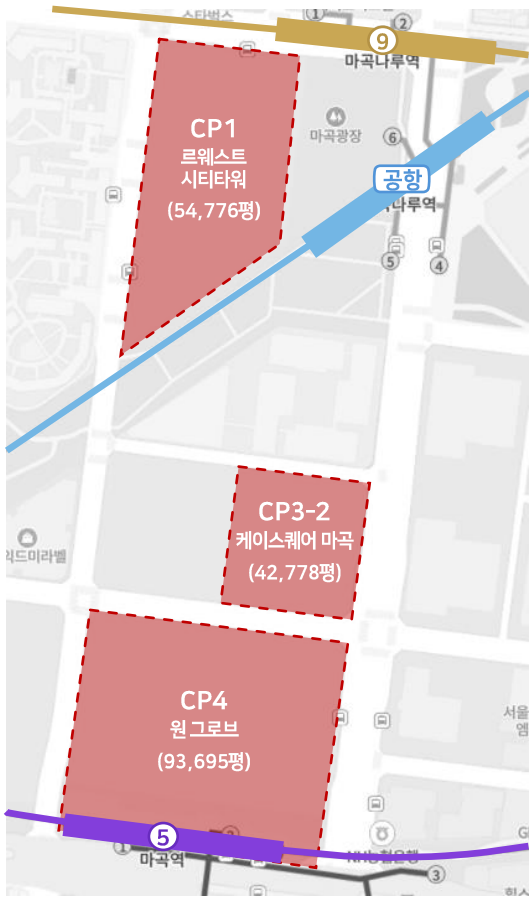


마곡 권역의 오피스

사옥형 그리고 임대형 오피스

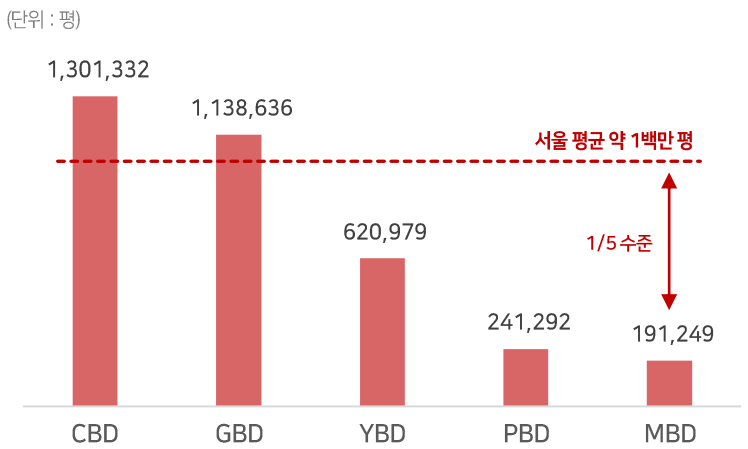
- 마곡 내 오피스는 크게 두 종류로 구분할 수 있다. 첫째, 외부 임대를 목적으로 지어진 오피스와 둘째 최초 토지 분양 후 R&D 목적으로 준공된 일정 기간 전매 제한이 있는 사옥형 오피스로 구분할 수 있다.
- 2024년 6월 기준, 마곡 권역 내 준공 된 오피스들은 대부분은 R&D 목적으로 지어진 사옥형 오피스로, 마곡나루역(9호선)과 양천향교역(9호선) 사이에 주로 위치해 있다. 사옥형 오피스의 대표적인 사례는 LG전자 및 LG계열사, 롯데제과 및 롯데 계열사, 에쓰오일, 대상, 한독, 넥센 등이 있다.
- 반면 외부 임대가 가능한 A급 오피스로는 마곡나루역(9호선)과 마곡역(5호선) 사이 마곡 MICE 특별계획구역 내 위치한 르웨스트 시티타워(CP1), 케이스퀘어 마곡(CP3-2), 원 그로브(CP4)가 유일하다. 위 자산들 모두 2024년 3분기 또는 4분기 준공 예정이다.
- 마곡 권역의 외부 임대 가능 오피스 면적은 약 19만평으로 서울 주요 권역의 평균 대비 1/5 수준이며, 서울 내 주요 권역과의 A급 오피스 비교 시 마곡 권역의 오피스 재고량이 가장 낮은 수준이다.

CP 시리즈 개요



건물명	용도	전체 연면적(평)	업무시설 연면적(평)	시공사	소유자	예상 준공일
르웨스트 시티타워 (CP1)	업무 시설/ 컨벤션/호텔	98,600	54,776	롯데건설	KT자산운용, 마곡MICE	2024. 9.
케이스퀘어 마곡 (CP3-2)	업무 시설	48,200	42,778	롯데건설	코람코 자산신탁	2024. 8.
원 그로브 (CP4)	업무 및 판매시설	140,024	93,695	태영건설	이지스 자산운용	2024. 9.
합계	-	394,509	191,249	-	-	-

권역별 오피스 재고량 비교

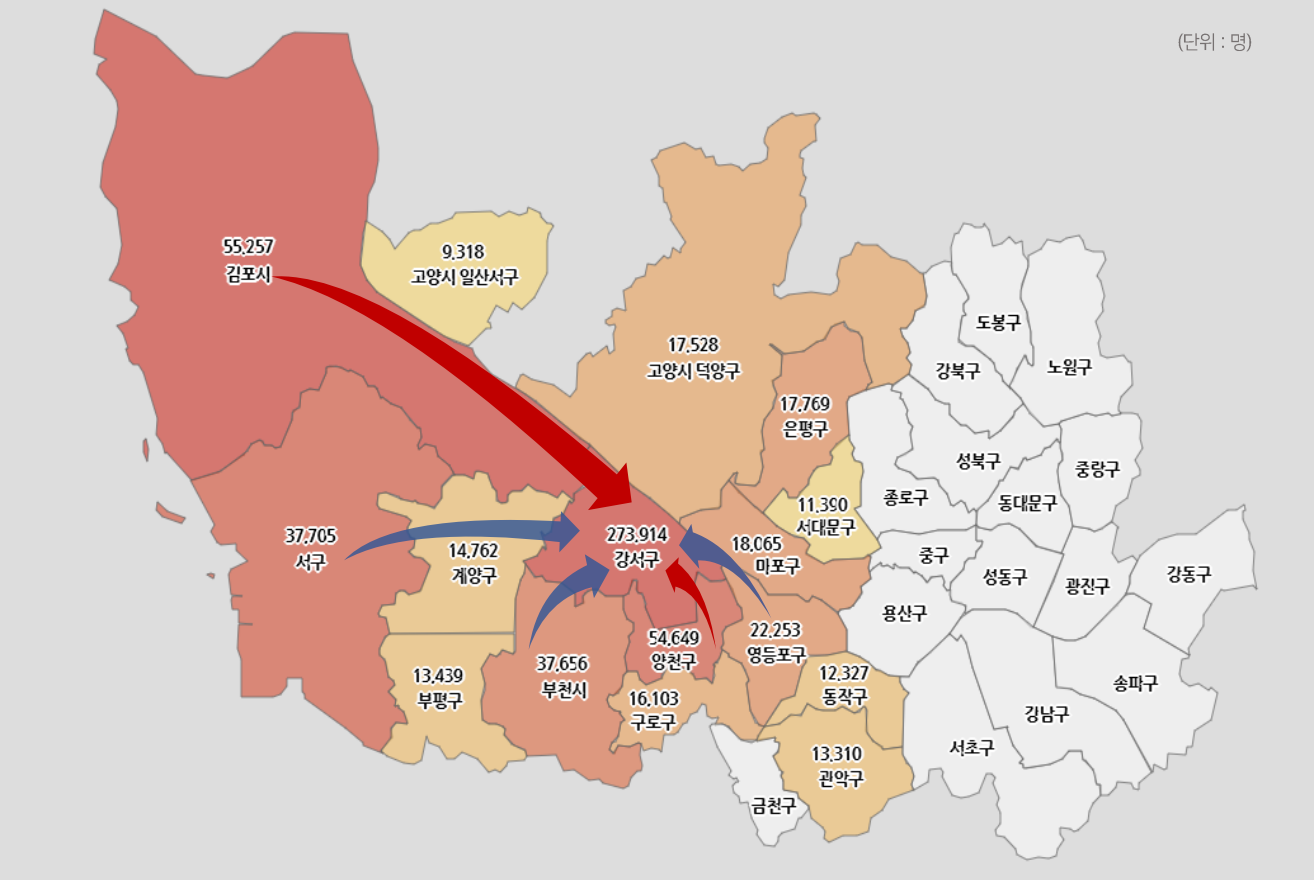


마곡 권역의 생활인구 분석

마곡동으로의 이동 소요시간 및 생활인구 분석

- 마곡 업무권역 형성 이후, 마곡 업무권역으로 출근하는 근로자들은 어디에 살고 있으며 출근시간은 얼마나 소요될까?
- 서울 열린데이터 광장에서 제공하는 서울 생활인구¹ 빅데이터 분석을 한 결과, 출근 시간대(8~10시)에 마곡 업무권역이 위치한 마곡동으로 출퇴근하는 인구는 약 27만 명으로 분석되었다.
- 마곡동으로 출근하는 근로자들이 가장 많이 거주하는 상위 5개 도시로는 경기도 김포시(55,257명), 서울시 양천구(54,649명), 인천시 서구(37,705명), 경기도 부천시(37,656명), 서울시 영등포구(22,253명) 순으로 나타났으며, 강서구 포함 인접한 도시에서 대부분 거주하는 것으로 나타났다.
- 광역 교통망 발달 및 확장으로 인해 광역급행철도(GTX) A, B노선이 개통 될 경우, 서울역과 여의도역에서의 환승을 통해 마곡까지의 접근성이 개선될 것으로 예상되어, 향후 마곡 업무권역으로 출근 가능한 공간적 범위가 확장 될 것으로 예상된다.

마곡동으로 출근하는 사람들의 생활인구 분석



Note 1. 서울시가 보유한 빅데이터와 KT의 통신데이터로 측정된 특정 시점에 서울의 특정 지역에 존재하는 모든 인구를 뜻함. 2024년 2월 기준
출처 : 서울 열린데이터광장

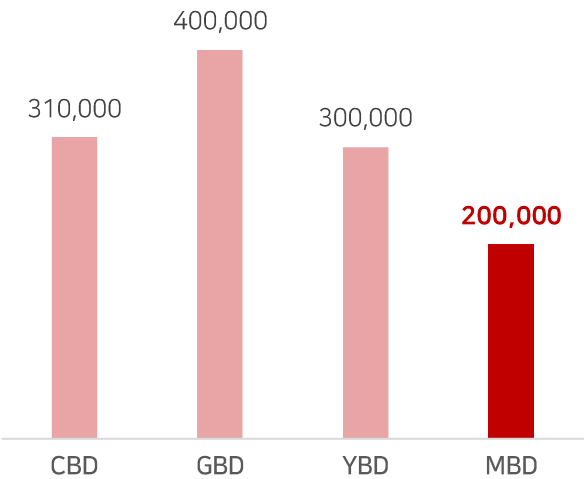
마곡 권역의 경쟁력

저렴한 임대료와 가장 많은 녹지면적 보유

- 과거 두 편의 해외 사례 분석을 통한 분석한 결과, 기존 도심에서 외곽에 부도심이 형성되는 과정은 다음과 같다.
- 산업이 고도화 될 수록 도심(중심업무권역)은 과밀화 되며 노후화가 진행 된다. 이러한 문제 해결을 위해 정부 또는 민간을 중심으로 기존 업무권역의 기능을 보완할 새로운 업무 권역을 토지비가 저렴한 외곽에 조성한다.
- 해외 사례를 통해 도시의 높은 임대료과 낮은 공실률로 인해, 도심 대비 약 50% 이상 저렴한 임대료와 우수한 자연 환경을 갖춘 교외 신규 업무권역으로 다수의 기업들이 이전한 것을 확인할 수 있었다. 결과적으로 파리의 La Defense, 런던의 Canary Wharf, 홍콩의 Quarry Bay, 일본의 Minato Mirai는 각각의 도시를 대표하는 새로운 업무권역으로 자리매김 하였다.
- 권역별 실질 NOC를 비교한 결과, MBD 권역의 NOC는 20만원 수준으로, GBD 권역 대비 절반 수준이며, CBD 권역과 YBD 권역 대비 평당 10만원 이상 저렴한 수준이다. 또한, MBD 권역의 오피스는 모두 신축이며, 오피스의 어메니티 시설 또한 기존 주요 업무권역 대비 매우 우수한 수준이다.
- 또한, 해외를 중심으로 업무 공간과 자연 환경이 함께 공존하는 ‘바이오필릭(Biophilic)’ 개념이 최근 업무 환경에도 빠르게 적용되고 있다. 코로나 이후 교통이 편리한 역세권 외 자연 환경과의 인접성 또한 오피스 입차 시 중요한 요인으로 고려되고 있다.
- 권역별 녹지 면적을 비교한 결과, 마곡 권역의 녹지면적은 여의도 공원이 위치한 YBD 대비 약 3배 가량 많은 수준이며, 주요 권역 중 가장 많은 녹지 면적을 보유한 것으로 나타났다.

권역별 실질 NOC 비교

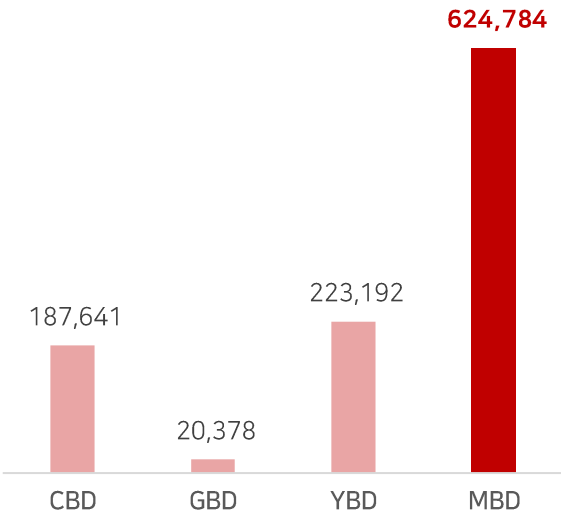
(단위 : 평/원)



출처 : Cushman & Wakefield Research

권역별 녹지 면적 비교

(단위 : m)



출처 : Cushman & Wakefield Research

2000년대 후반까지
서울에서 유일하게
벼농사 재배가 이루어졌던 마곡.

이제는 마곡 권역(MBD)이
기존 업무 권역들의 기능을 보완할
신흥 업무 권역으로 떠오르고 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

박윤희 차장

Senior Manager

roy.park@cushwake.com

유주형 과장

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