

2024
Q3



마곡 마켓 인사이트

Magok Business District

제 2편. 해외의 업무 권역 확장 (유럽)

02

Magok Case Study

| 해외의 업무 권역 확장

글로벌 시대, 경제 발전과 함께 집약적으로 성장한 도시는 인구 과밀, 노후화되고 좁은 업무 시설, 교통 체증 등 여러 문제점을 수반한다.

유럽에서는 1950년대 이후 도심의 기능을 수용할 거점 도시가 필요해지자, 민관이 합작해 새로운 업무 지구를 조성하기 시작했다. 그 결과 기업을 위한 첨단 인프라와 주거 시설을 갖춘 파리의 La Defense, 런던의 Canary Wharf가 개발되었다.

부도심의 역할을 넘어 주요 업무 권역으로 성장한 두 해외 도시의 사례는, 새로운 시작을 앞둔 마곡의 미래에 시사점을 제공한다.

La Defense

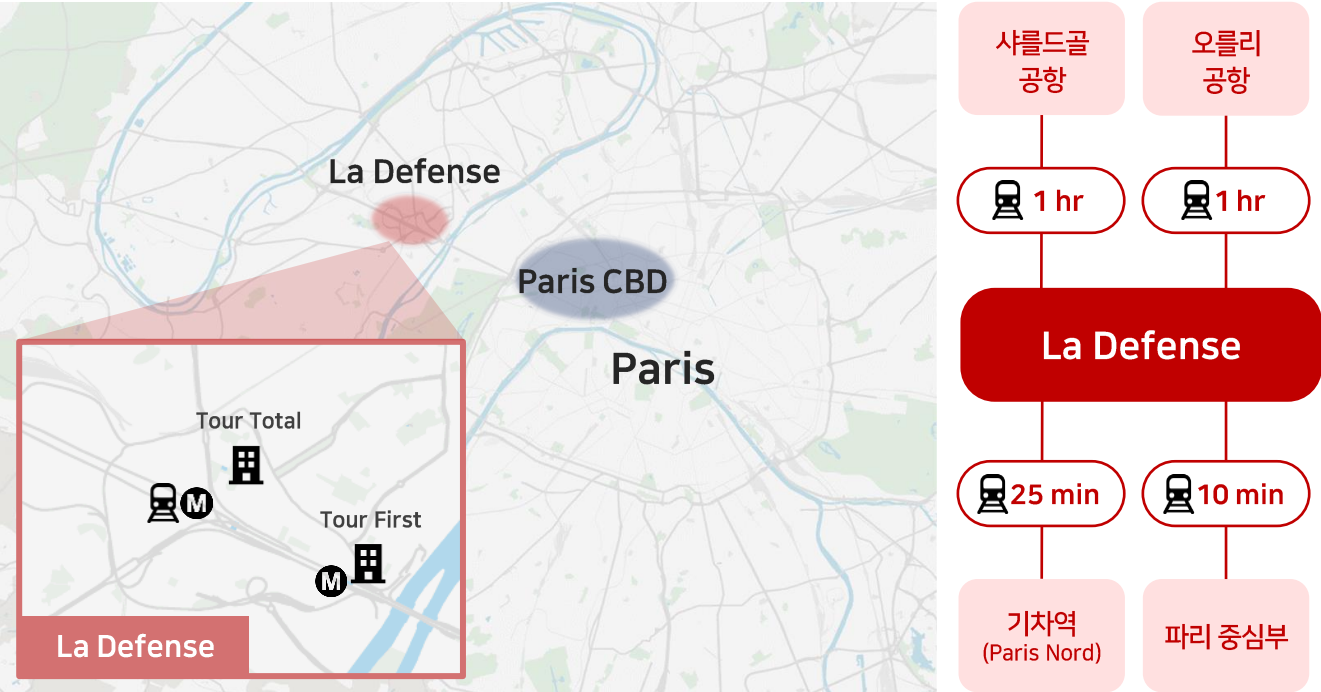
파리의 업무 지구와 La Defense의 등장

- 유럽의 주요 도시 중 하나인 파리에 여러 업무 지구가 발달했다. 오랜 역사를 지닌 Paris CBD는 도심 역할로 정부 기관과 금융업, 로펌이 집중되어 있다. 파리 서부에 위치한 Western Crescent, 파리 중심부를 둘러싼 Inner Suburbs, Outer Suburbs 등에는 다국적 기업과 IT, 미디어 기업 등이 분포한다.
- 1950년대 후반 파리 도심 지역이 고도 제한 규제로 개발 한계에 부딪히자, 프랑스 정부는 업무 기능과 인구를 분산하기 위해 신도시인 La Defense 개발에 착수했다. La Defense는 업무시설, 국제회의장, 쇼핑몰, 녹지가 복합된 기업 환경을 바탕으로 유럽의 비즈니스 허브로 성장했다. 보행로와 도로가 분리된 보행자 중심의 도시, 주거와 상업 시설이 근접한 자족형 도시로 개발한 것이 특징이다.
- La Defense는 파리 도심에서 서북쪽으로 6km 떨어져 있으며, 지하철로 약 10분이 소요된다. 지하철, 트램, 버스, 개통 예정인 GPE (Grand Paris Express) 등 촘촘한 대중교통망이 구축되어 있다.

La Defense 주요 개발 연혁



La Defense 입지 환경

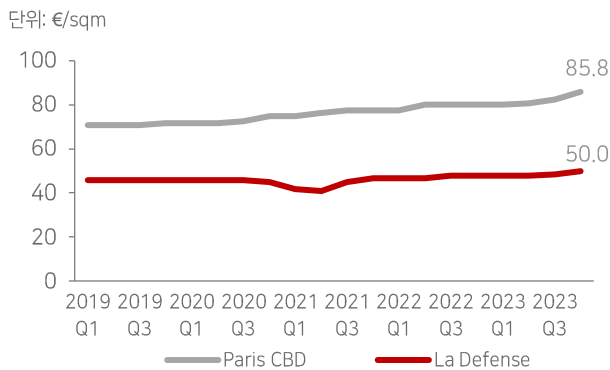


La Defense

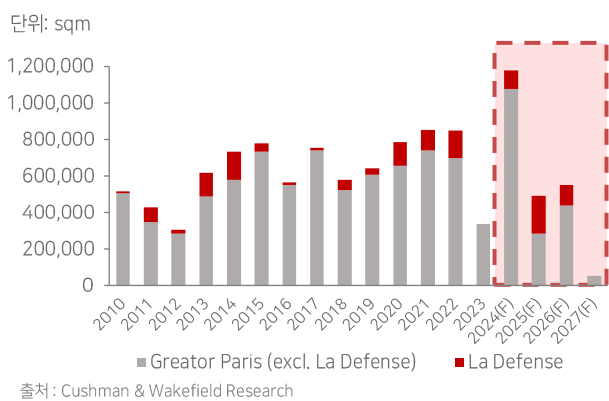
오피스 시장 현황

- La Defense의 오피스 규모는 약 370만 sqm로, 파리 주요 업무 권역 중 가장 큰 규모를 자랑한다. 약 18만 명의 종사자가 근무하며, 매일 약 40만명이 방문한다.
- 임대료는 파리 도심 권역의 약 60% 수준으로 형성되어 있다. La Defense 내에서도 입지와 컨디션이 뛰어난 프라임빌딩은 높은 임대료에도 임대가 활발하며, 외곽 지역의 빌딩은 상대적으로 임대료가 낮다.
- 1980년대부터 오피스가 공급되어 일부 빌딩의 노후화가 진행되고 있으며, La Defense의 오피스 빌딩 중 31%가 리모델링을 거쳤다. 2026년까지 약 40만 sqm 규모의 신규 오피스 공급이 예정되어 있다.
- 유럽의 주요 비즈니스 파크로 성장한 La Defense에는 Fortune 500 기업 중 15곳이 입주해 있다. 유럽 내 전략적 입지, 비즈니스 친화적 환경, 우수한 인재 등 글로벌 기업의 여러 니즈를 충족한다.

파리 - La Defense 임대료 비교



파리 오피스 공급량



La Defense 주요 빌딩

빌딩명	Tour Total	Tour First	Tours Société Générale	Tour Eqho
빌딩 전경				
연면적 (sqm)	140,000	86,000	125,000	77,000
준공연도	1985	2011	1995	1988
주요 입주사				

Canary Wharf

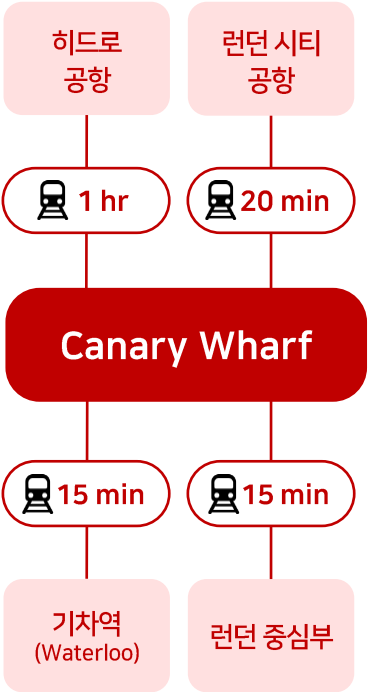
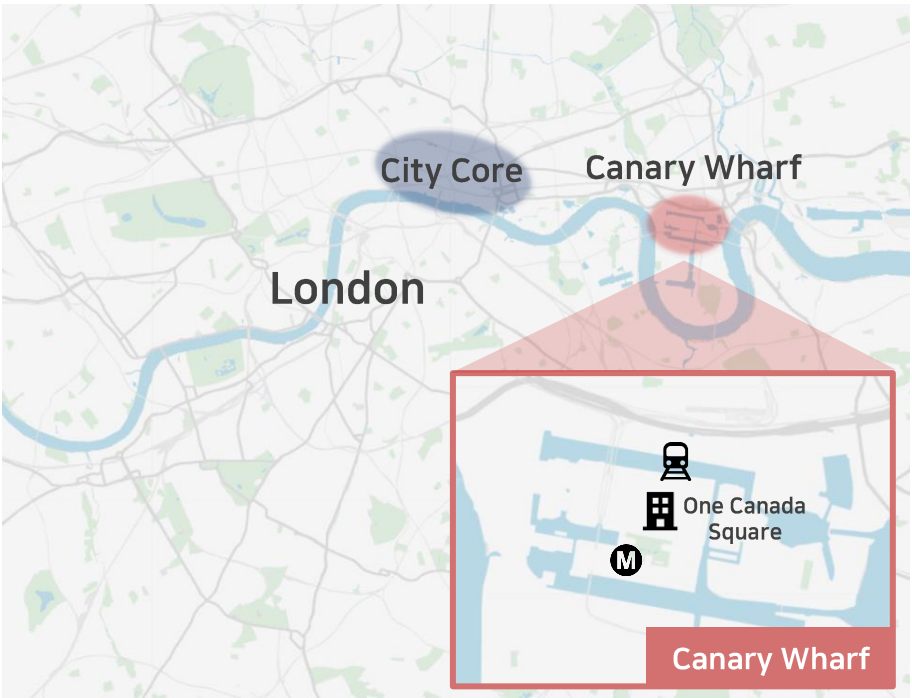
런던의 업무 지구와 Canary Wharf의 등장

- 세계적인 금융 중심지인 런던의 업무 지구는 크게 상업과 문화가 집결된 West End, 전통적인 금융 및 비즈니스 중심지인 City of London, 그리고 East London 등으로 나뉜다. Canary Wharf는 East London 지역에 속해 있으며, 재개발을 거쳐 런던의 신흥 금융 지구로 재탄생했다.
- Canary Wharf는 런던 동부의 Dock Land 지역에 위치한다. 이곳은 19세기 런던의 주요 항구였으나, 산업화와 컨테이너선의 대형화로 경쟁력을 잃고 지역 쇠퇴를 겪었다. 영국 정부는 런던도크랜드개발공사(LDDC)를 설립하고 세제 혜택과 건축 규제 완화 등을 통해 민간 자본을 유치해 재개발에 나섰다. Dock Land는 4개 구역으로 개발되었으며, 그중 업무 용도로 조성된 곳이 Canary Wharf다.
- Canary Wharf는 런던 도심에서 5km 거리에 위치해 있다. 개발 초기부터 대중교통망 확충에 집중 투자한 결과 도심에서 약 15분이면 도달하며, 매일 약 12만 명의 근로자가 Canary Wharf로 출근한다.

Canary Wharf 주요 개발 연혁



Canary Wharf 입지 환경

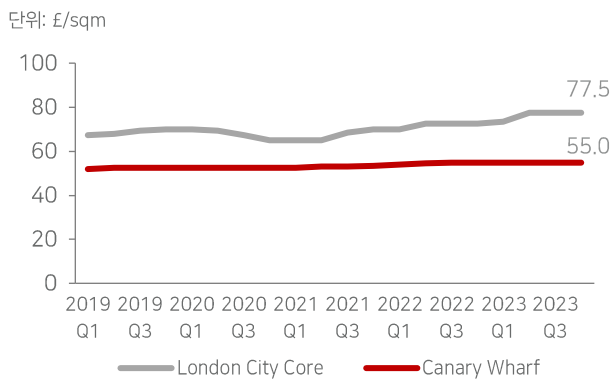


Canary Wharf

오피스 시장 현황

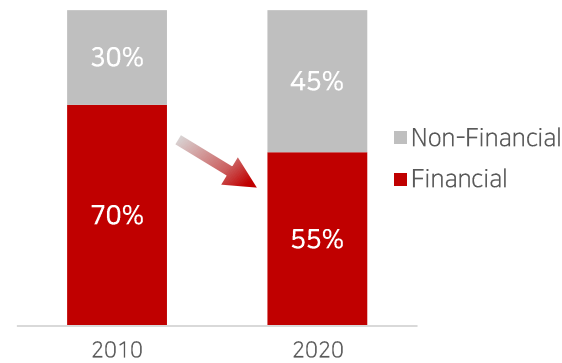
- 1991년에 준공된 One Canada Square를 시작으로, Canary Wharf 지역에 약 150만 sqm의 오피스 빌딩이 공급되었다. 2026년에는 유럽 최대 규모의 라이프 사이언스 빌딩이 공급될 예정이다.
- Canary Wharf의 임대료는 City대비 약 70%로, 도심 대비 경쟁력 있는 임대료 수준을 유지하고 있다. 임차사의 업종은 금융업 중심에서 최근 IT, 미디어 등으로 산업군이 다변화되었다.
- Canary Wharf 지역의 절반 이상은 부동산 개발회사인 Canary Wharf Group(CWG)이 개발과 운영을 책임진다. CWG는 ESG 실천의 일환으로 2030년까지 Canary Wharf의 탄소중립 달성을 추진 중이며, 최근 Five Bank Street 빌딩은 임차사인 EBRD(유럽부흥개발은행)와 협력해 친환경 인증을 획득했다.

런던 - Canary Wharf 임대료 비교



출처 : Cushman & Wakefield Research

Canary Wharf 임차인 업종비



출처 : Canary Wharf Group

Canary Wharf 주요 빌딩

빌딩명	One Canada Square	25 Canada Square	8 Canada Square (HSBC Tower)	25 Cabot Square
빌딩 전경				
연면적 (sqm)	114,000	111,000	102,000	42,000
준공연도	1991	1999	2002	1991
주요 입주사	 BNY MELLON		 HSBC	Morgan Stanley

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