



마곡 마켓 인사이트

Magok Business District

제3편. 해외의 업무 권역 확장 (아시아)

03

Magok Case Study

| 해외의 업무 권역 확장

단기간 급격하게 성장을 이룬 아시아 주요 도시들은 교통망과 산업의 발전으로 인해 도심으로의 집중화 현상이 가속화되었다. 그 결과, 기존 도심은 점점 낙후되고 과밀화 현상으로 기존 도심의 기능을 보완할 부도심의 필요성이 증가했다.

빠른 성장을 경험한 아시아 주요 도시들은 1980년대 이후부터 민관 협동으로 도심의 기능을 대체할 수 있는 새로운 업무 권역을 조성하기 시작했다.

도심에서 벗어난 외곽 권역이 아닌 주요 업무권역으로 성장한 홍콩의 Quarry Bay, 일본의 Minato Mirai 사례를 통해 새로운 시작을 앞둔 마곡의 미래에 시사점을 제공한다.



Quarry Bay

홍콩의 업무지구와 Quarry Bay의 등장

- 홍콩의 업무권역은 3개의 Core 권역(Central-Wanchai, Causeway Bay, Tsimshatsui)과 4개의 Non-Core 권역(Hong Kong East, Hong Kong South, Kowloon East, Kowloon West)으로 나뉜다. Quarry Bay는 Hong Kong East 핵심 권역 내 있으며, 다수의 금융기업과 다국적 기업들이 위치해 있다.
- 민관 협동으로 조성된 대부분의 업무 권역과 달리 Quarry Bay는 민간 기업인 Swire 그룹에 의해 개발되었다. Swire 그룹은 1881년 아시아 최대 규모의 Taikoo Sugar Refinery(설탕 정제 공장)을 Quarry Bay에 건설했고, 그 결과 Quarry Bay는 홍콩 내 주요 해안 도시로 성장했다. 그러나 세계 제2차대전을 겪으면서 Taikoo Dockyard(조선소) 일대는 폐허가 되었고, 종전 후 설탕 사업의 쇠퇴로 결국 공장들은 문을 닫게 되었다.
- 이후 Swire 그룹은 Quarry Bay에 대규모 복합 부동산 개발 계획을 수립했으며, 그 결과 1970년대 이후부터 Taikoo Place(오피스), Taikoo Shing(주거), Cityplaza Mall(리테일) 시설을 개발했다. 또한 Quarry Bay 역 개통과 Central-Wanchai Bypass의 개통은 Central과의 접근성을 개선해, 현재 Quarry Bay는 홍콩의 주요 업무권역으로 성장했다.

Quarry Bay 주요 개발 연혁



Quarry Bay Overview

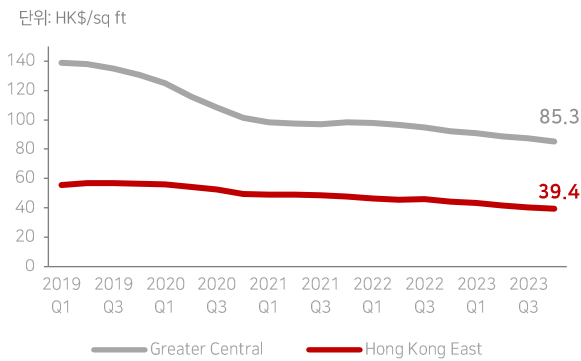


Quarry Bay

오피스 시장 현황

- Quarry Bay의 주요 오피스 업무지구인 Taikoo Place는 1993년 Devon House 준공 이후 현재까지 총 10개의 오피스가 공급되었으며, 총 규모는 약 560만 ㎡ (약 170만 평) 수준이다.
- 2001년 중국의 금융시장 개방 이후, 금융 회사 및 다국적 기업들은 중국 진출을 위한 교두보로 홍콩을 선택하면서, 홍콩 Central 권역의 오피스 임차 수요가 빠르게 증가했다. 그 결과, Central의 오피스 공실률은 가파르게 감소했으며, 임대료는 빠르게 상승했다.
- 급격한 오피스 임대료 상승에 부담을 느낀 기업들은 Central 대비 약 60% 이상 임대료가 저렴하며, 대형 신축 오피스가 위치한 Quarry Bay에 큰 관심을 보였다. 그 결과, BNP Paribas, Prudential, Freshfields 등 다수의 다국적 기업들은 Central에서 Quarry Bay로 이전하면서, 신규 업무지구로서의 성장을 견인하였다.

Central - Hong Kong East 임대료 비교



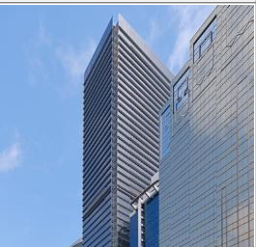
출처 : Cushman & Wakefield Research

Central to Quarry Bay 주요 이전 기업



출처 : Cushman & Wakefield Research

Quarry Bay 주요 빌딩

빌딩명	One Island East	One Taikoo Place	Devon House	Two Taikoo Place
빌딩 전경				
연면적 (sqm)	143,000	93,000	75,000	93,000
준공연도	2008	2018	1993	2022
주요 입주사	 	 		

출처 : Swire Properties

Minato Mirai

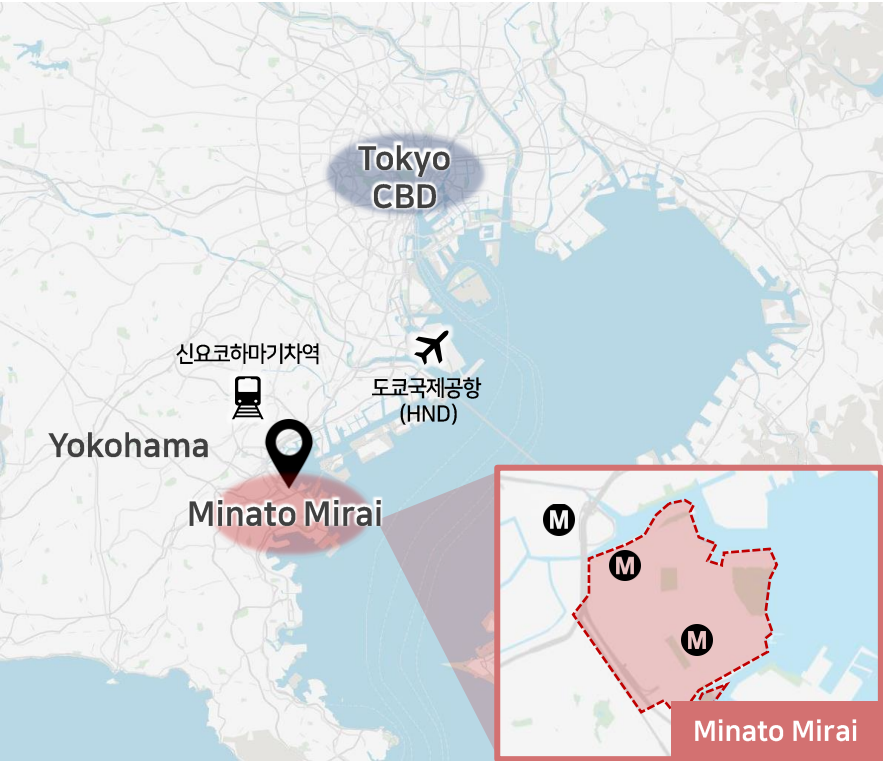
Minato Mirai 업무지구 형성 과정

- 일본의 Minato Mirai는 도쿄 중심부에서 남서쪽으로 약 25km에 위치한 해안지역에 위치한 도시로, 1859년 정식 개항을 통해 동경만지역 개항의 역사를 연 요코하마 서북쪽의 해안가에 위치해 있다.
- Minato Mirai는 요코하마항 개항 130주년을 기념해 개최된 요코하마 박람회를 계기로 잇달아 개발이 추진되었다. 인간성이 존중되는 국제도시 건설을 목표로 요코하마시의 경제적 자립성 강화, 항만기능의 질적전환, 도심의 업무기능 분담 등의 목적으로 계획 되었다.
- 요코하마시는 1981년 21세기 미래의 항구라는 뜻의 'MM21(Minato Mirai 21)'이라는 프로젝트명으로 민간 협동으로 협력하여 개발 계획을 수립해 1983년 착공을 시작으로 현재까지도 개발하고 있다. Minato Mirai에는 2022년 기준 약 1,890여개의 기업을 유치했으며, 현재 약 11만명의 근로자가 Minato Mirai로 출근하고 있다.

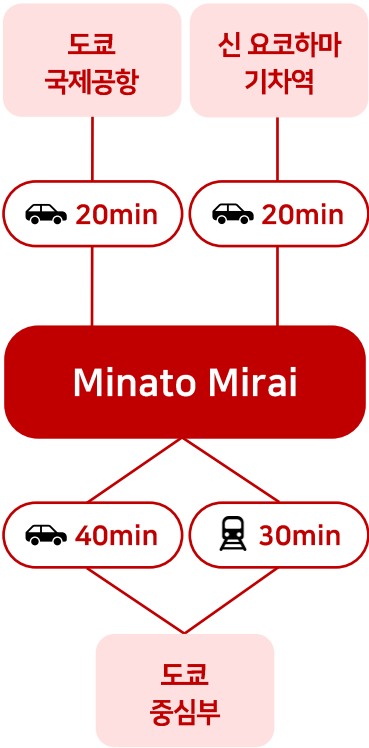
Minato Mirai 주요 개발 연혁

1965	1983	1991	1993	2004	2025
첫 개발 구상 발표	프로젝트 착공	컨벤션센터 개관	요코하마 랜드마크 준공	미나토미라이선 개통	미나토미라이 90%공정율

Minato Mirai Overview



출처 : Cushman & Wakefield Research

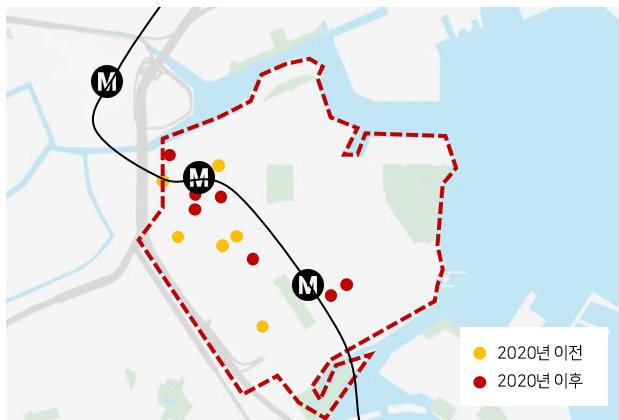


Minato Mirai

오피스 시장 현황

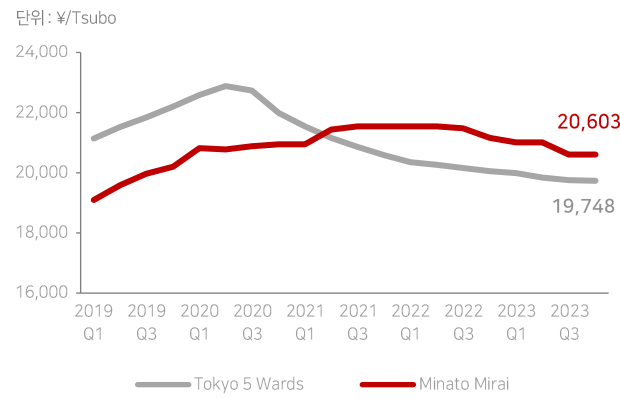
- Minato Mirai는 1993년 랜드마크타워 준공 이후 꾸준한 오피스 공급이 있었다. 2024년까지 약 120만 m²(약 36만 평)의 오피스가 공급되었으며, 또한 2027년까지 약 26만 m²(약 8만 평)의 오피스가 추가 공급될 예정이다.
- Minato Mirai는 다수의 A급 신축 오피스 공급으로 높은 명목 임대료를 기록했으며, 상대적으로 높은 임대료 지불 능력이 있는 대기업 본사들이 Minato Mirai로 다수 이전한 결과, 도쿄 대비 약 4% 높은 임대료와 10% 미만의 안정적인 공실률을 보이고 있다.
- 정부는 세금 및 규제 완화 등과 같은 인센티브 제공을 통해 기업들을 적극적으로 유치했다. 실제로 다수의 글로벌 기업들(Nissan, Fujifilm, JGC Corporation 등)은 Minato Mirai로 본사 이전, 확장 및 통합 이전을 통해 오피스 임차 수요를 빠르게 늘렸으며, 글로벌 기업인 Apple과 LG전자는 이미 R&D 센터를 구축 해 운영 중이며 삼성전자는 2028년까지 R&D 센터 준공을 앞두고 있다.

오피스 공급도 (2010년 이후)



출처 : Cushman & Wakefield Research

도쿄 - Minato Mirai 임대료 비교



출처 : Cushman & Wakefield Research, Miki Shoji

Minato Mirai 주요 빌딩

빌딩명	Yokohama Landmark Tower	Minato Mirai Center Building	MM Grand Central Tower	Yokohama Grangate
빌딩 전경				
연면적 (sqm)	392,884	95,220	114,442	100,927
준공연도	1993	2010	2011	2020
주요 입주사	 			

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