

SRC Issue Report

서울의 신흥 업무권역의 성장

: 마곡·성수·용산을 중심으로

2024. 02. 29



Intro

Intro

본 리포트는 오피스 주요 3권역 외의 기타 업무권역에 대한 형성과정과 성장배경을 이해하기 위해 서울대학교 부동산 학회 SRC에서 제작하였습니다. 주요 3권역(CBD, YBD, GBD)의 지속적인 임대료 상승과 공실률 하락으로 임대인 우위시장이 지난 몇년간 지속되었습니다. 동시에 기타권역의 각종 개발 사업과 충분한 인프라가 조성됨에 따라 주요 3권역 외의 기타 권역으로 이전하는 임차인이 늘었습니다. 이에 기타권역에서 올해 신규공급이 많은 마곡, 성수, 용산에 대해 다뤄보고자 합니다.

About SRC

SRC는 2006년 겨울, 도시와 부동산에 관심있는 학생들이 모여 만든 부동산 학회입니다. 보다 체계적인 부동산 이론을 바탕으로 현실에 존재하는 부동산 실무를 익히고자 합니다. 매학기 약 20명의 회원들이 활동하고 있으며, SRC를 거쳐간 선배님들은 자산운용사, 증권사, 건설사, 시행사, 감정평가법인, 부동산금융, 프롭테크, 공기업 등 다양한 부동산 실무 분야에서 뛰어난 역량을 발휘하고 있습니다.

Disclaimer

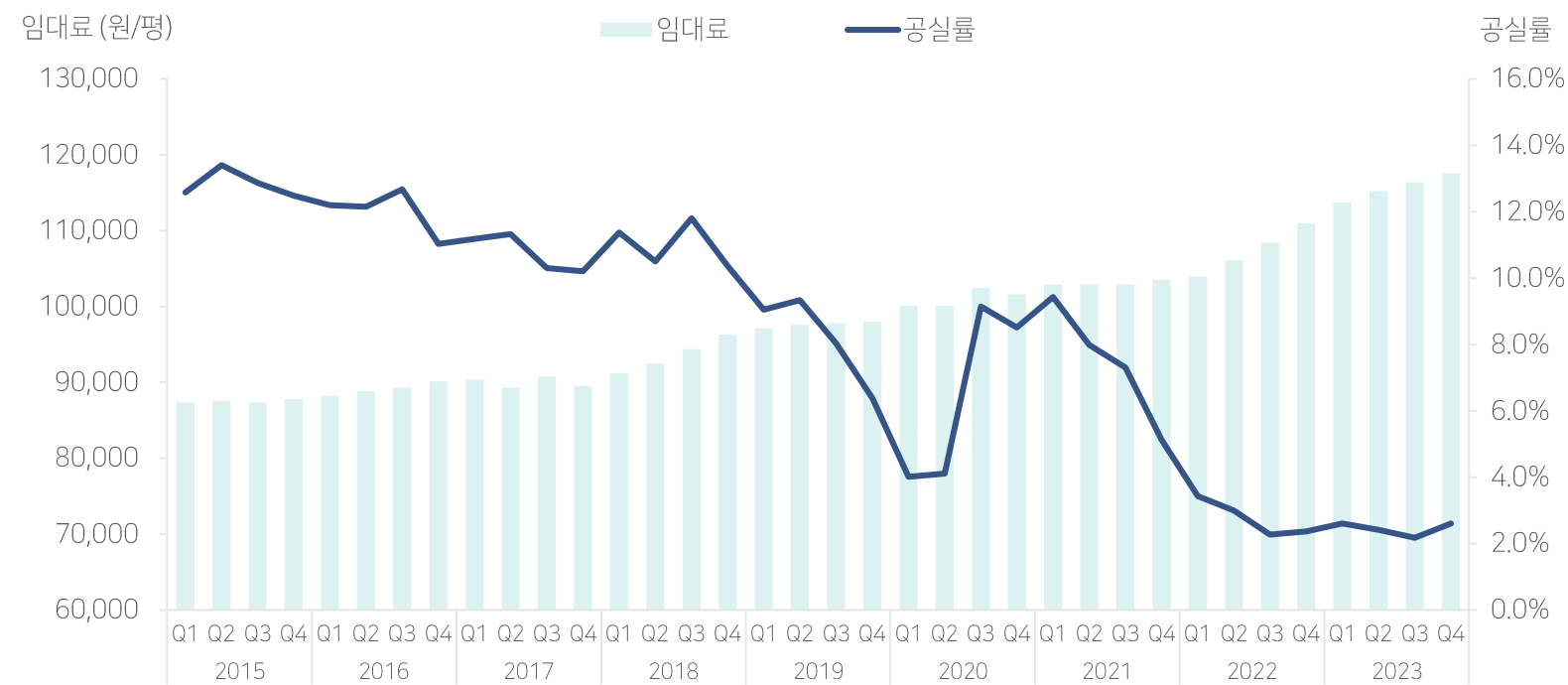
본 리포트는 서울대학교 부동산학회인 SRC에서 신흥 업무권역에 대한 조사를 통해 학습과 구성원들의 이해를 돕기 위해 재가공 된 것으로 본 목적 이외에 다른 용도로 사용될 수 없습니다. 본 리포트의 정보를 바탕으로 한 어떠한 행위에도 SRC는 책임을 부담하지 않습니다. 본 리포트는 정보 제공을 목적으로 하므로 재가공 및 배포할 수 없습니다.

목차

| | |
|--------------------------------------|-----|
| 01 신흥 업무권역 | |
| 1) 신흥 업무권역의 성장배경 | 2p |
| 2) 신흥 업무권역의 개괄 | 3p |
| 3) 신흥 업무권역의 특징비교 | 4p |
| 02 한국 첨단미래의 융합지 마곡 | |
| 1) 마곡의 발전 과정 | 5p |
| 2) 마곡 권역의 현황 | 6p |
| 3) 마곡의 전망 | 7p |
| 03 한국의 브루클린, MZ 트렌드의 중심지 성수 | |
| 1) 성수의 발전 과정 | 8p |
| 2) 성수 권역의 현황 | 9p |
| 3) 성수의 전망 | 10p |
| 04 CBD·YBD의 중심에 위치한 새로운 도심 용산 | |
| 1) 용산의 발전 과정 | 11p |
| 2) 용산 권역의 현황 | 12p |
| 3) 용산의 전망 | 13p |

01 신흥 업무권역

I 서울 주요 3권역 A급 오피스 임대료와 공실률



Source: Cushman&Wakefield

I 서울 기타권역이 성장하는 주요요인



신흥 업무권역의 성장배경

서울 오피스 권역은 전통적으로 CBD, YBD, GBD 주요 3권역으로 구분되어 성장되어 왔다. 하지만 근래에 이르러 주요 3권역의 공급부족으로 오피스 시장이 포화되고 임대료 비용이 증가함에 따라 기타권역에서 활발한 임차사례를 보이고 있다. 이에 서울내 기타권역이 오피스 시장으로 성장할 것이라는 기대감을 갖고 있으며 성수, 마곡, 용산은 다수의 개발 사업이 진행되었고 인프라가 조성됨에 따라 향후 오피스 권역으로 각광받고 있다.

2021년 젠스타메이트에서 발표한 보고서에 따르면 기타권역이 성장하는 주요 이유로 기타권역 중심으로 개발된 각종 개발사업 및 인프라 조성사업에 따른 결과, GBD 및 판교 지역의 과열 양상으로 나타난 현상, 주요 권역의 신규 공급은 위축되는 반면 넓은 면적을 쓰려는 사옥의 수요가 증가함을 언급했다.

지역 균형 발전을 목표로 진행된 개발사업과 정비사업이 서브마켓 성장의 기반이 되었고 실제로 최근 충분한 인프라가 갖춰진 상태이다. 23년 4분기 서울 주요권역 A급 오피스 공실률은 평균 2.6%이며 오피스 실질임대료 상승률은 전년 동기 대비 +15.1% 상승했다. 주요권역의 높은 임차비용을 감당하기 어려운 기존임차인과 잠재임차인들이 대체지역으로 이동하거나 확장하는 추세이다. 또한 넓은 면적을 사옥으로 쓰려는 수요가 증가하며 상대적으로 저렴한 임대료를 지불하고 교통이 편리한 지역을 선택하는 기업이 점차 증가하고 있다. 이에 인프라가 새롭게 구축되며 복합 개발로 지역발전이 기대되는 곳을 선택하고 있다.

Source: Genstar Mate

신흥 업무지구의 개괄

신흥 업무권역으로 마곡, 잠실, 상암, 용산, 마포, 성수, 공덕이 언급된다. 본 리포트에서는 올해 신규 공급이 예정되어 있고 업무지구로서 인프라가 조성되어 있으며 지역의 특색을 살려 성장가능성이 있는 마곡, 용산, 성수에 대해 자세히 다룬다.

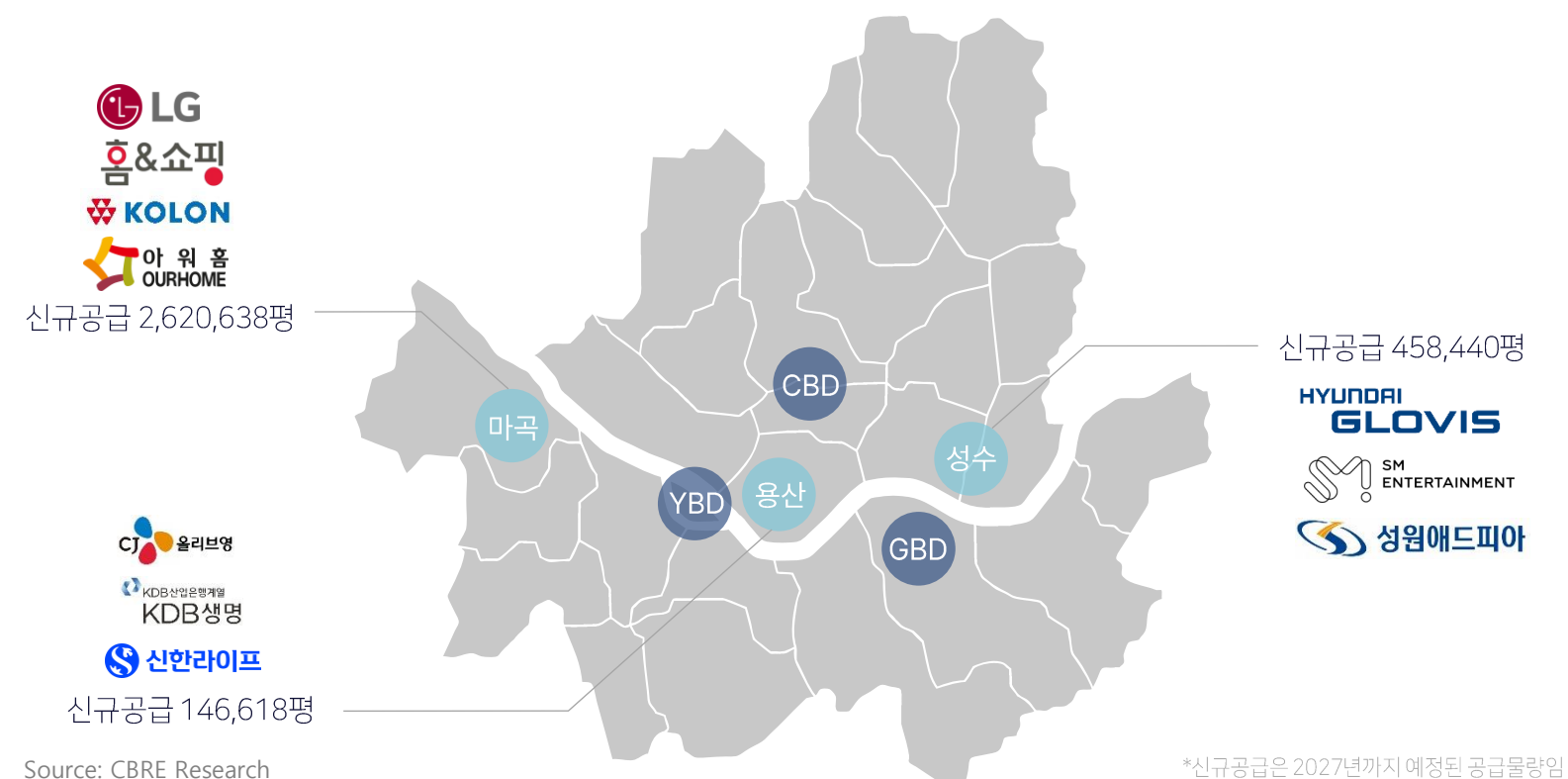
마곡은 2009년 이후 사업이 본격화 되면서 지난 10년간 비약적인 발전을 이룬 곳이다. 올해 약 26만평에 이르는 신규공급이 예정된 지역으로 A급에 준하는 임대형 자산이 대량 공급된다. 선임차 활동은 제한적으로 관찰되지만 금년 하반기에 MICE 복합단지가 준공되면 대규모 기존 업무시설과 상업시설 및 호텔, 컨벤션 센터와 시너지를 낼 것으로 기대된다.

성수는 과거 준공업지역에서 지식산업 센터의 비중이 높고 중소형 규모의 자산 많다. 스타트업의 임차 수요를 기반으로 신흥 업무권역으로서 성장하고 있으며, 최근에는 IT, 제조, 도소매 등 다양한 업종이 진출하고 있다. 젠틀몬스터, 무신사, 크래프톤 등 신흥 기업 외에도 현대글로벌비스와 같은 대기업도 성수로 사옥을 이전하며 관심이 높아지고 있다.

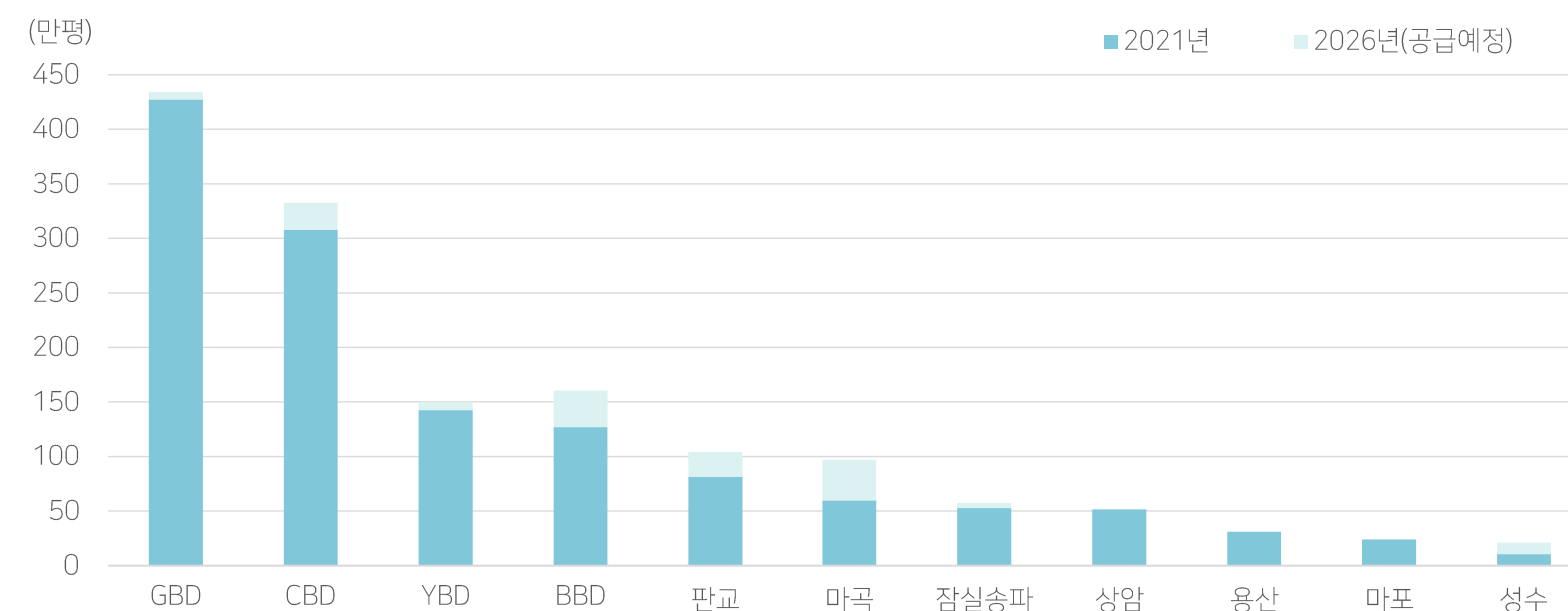
용산은 서울의 중심부에 위치하여 교통의 요충지로 대통령실 이전과 대기업 본사도 입주하는 등 개발 호재가 많은 곳이다. 2040 서울도시계획에서 여의도와 도심에 잇는 국제경쟁 핵심축으로 개발될 예정이며 용산국제업무지구 개발이라는 초대형 복합개발 사업이 추진되고 있어 향후 신산업 육성을 위한 단지가 조성될 예정이다.

Source: CBRE

I 기타권역 공급 전망 및 주요 임차인 현황



I 서울 업무권역 오피스 공급 면적



Source: Genstar Mate

신흥 업무지구의 특징 비교

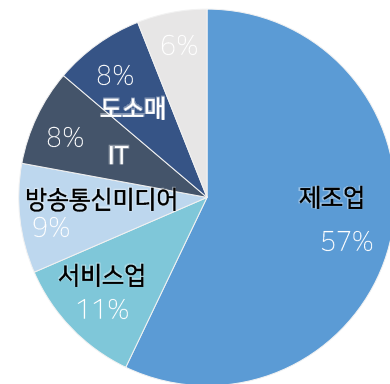
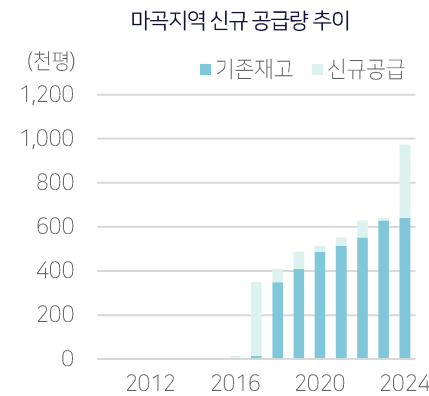
기타 업무지구는 3도심의 기능을 보조하는 광역도심을 형성하기 위한 목적으로 권장산업이 특화된 업무 클러스터로 발전 중이다. 기업은 상대적으로 저렴한 지가와 정부의 각종 세제혜택을 수혜받고자 기타 업무권역으로 이전하며 또한 주요권역 및 공항까지의 거리, 리테일 등 기타권역의 입지적 특징이 복합적으로 반영되어 오피스를 선택한다.

I 마곡



LG 사이언스파크

서울식물원

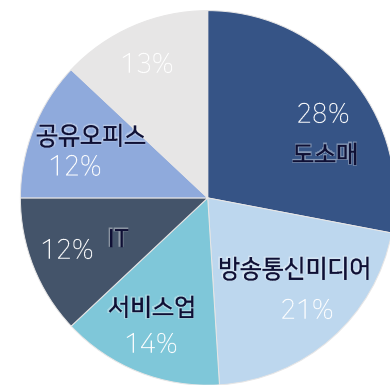
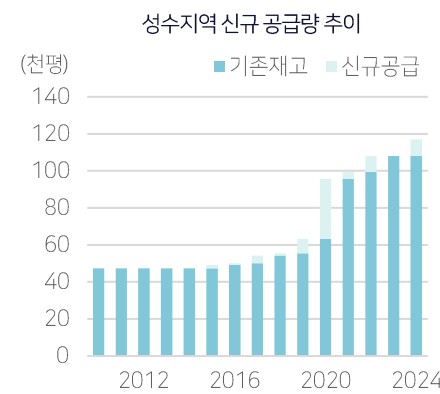


I 성수



서울숲과 고급주거

성수동 리테일

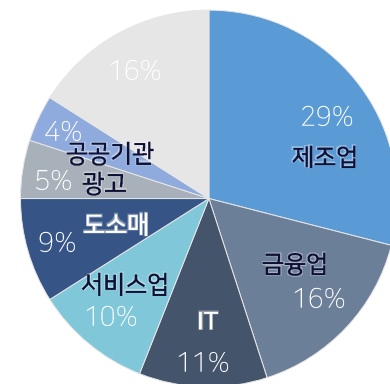
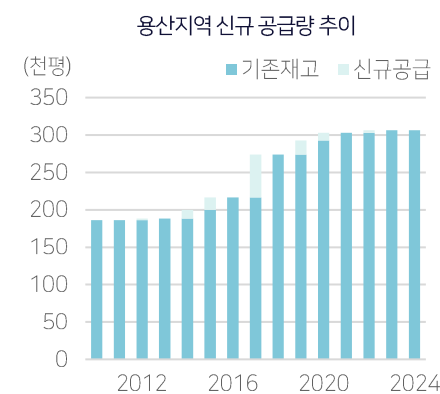


I 용산



용산공원 집무실

아모레퍼시픽 본사



| 구분 | 마곡 | 성수 | 용산 |
|--------|---|--|---|
| 지하철 | <ul style="list-style-type: none"> 9 (공항철도) 마곡나루역 5 마곡역, 발산역 | <ul style="list-style-type: none"> 2 독섬역, 성수역 수인분당 서울숲역 | <ul style="list-style-type: none"> 1 경의중앙 용산역, 남영역(1) 4 6 삼각지역, 신용산역(4) |
| 주요 오피스 | LG사이언스파크 코오롱원앤온리타워 | 디타워서울포레스트 무신사캠퍼스 N1 | 아모레퍼시픽 본사 LS 용산타워 |
| 주요 임차인 | LG화학 롯데식품계열사 | SM엔터테인먼트 현대글로벌비스 | 하이브 아모레퍼시픽 |
| 주요 업종 | R&D, 바이오, 에너지 등 | 패션·뷰티, IT, 엔터테인먼트 등 | 제조업, 금융업, IT 등 |
| 비고 | <ul style="list-style-type: none"> - 정부의 세제혜택으로 연구개발업이 많음 - 공항인근 고도제한 (45m)으로 건물 높이는 비교적 낮은편임 | <ul style="list-style-type: none"> - 젊음과 트렌드를 아우르는 업무공간 - 성수만의 독특한 상권을 형성하며 고급주거지역으로도 각광받음 | <ul style="list-style-type: none"> - 2040 서울도시계획에서 역사/금융/업무/핀테크의 국제경쟁혁신축으로 육성될 계획임 |

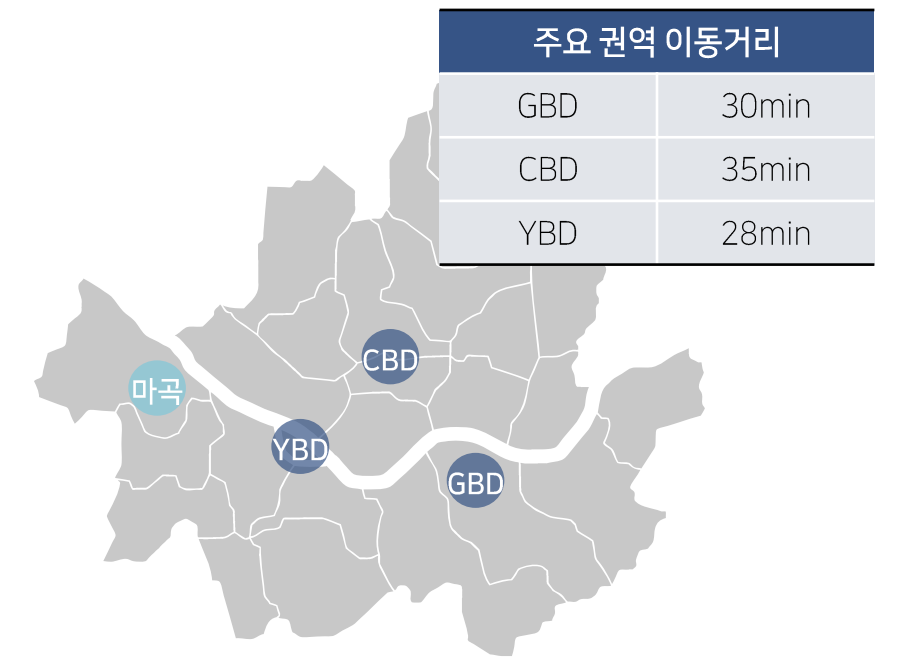
Source: Genstar Mate

02 한국 첨단미래의 융합지 마곡

서울 서남권 핵심권역으로의 발돋움

2005년 12월 20일 처음 마곡 도시개발 계획이 발표된 이후 2년 뒤인 2007년 12월 28일 최초 구역지정 및 개발계획이 수립되었다. 이후 2014년 LG, 코오롱 등이 선도기업으로 선정되었고, 2018년 LG 사이언스파크를 시작으로 첨단기술 (IT, BT, GT, NT) 간 융합을 바탕으로 한 미래지향형 연구단지가 조성되었다. 마곡지구는 서울에 남아있는 유일한 대규모 신개발지로서 세계적인 R&D 클러스터와 주거단지, 업무상업단지, 공원 등이 어우러진 자족도시로 조성되었다. 정부의 주도 하에 개발된 지역인 만큼 뛰어난 인프라를 자랑한다. 2014년 개통된 9호선 마곡나루역, 2018년 개통된 공항철도 마곡나루역, 2008년 개통된 5호선 마곡역이 있어 우수한 교통 인프라를 갖추고 있으며, 2019년 개원한 서울식물원이 이곳, 마곡지구에 위치한다. R&D센터 이주가 지속적으로 이어지고 있으며, 2024년 컨벤션 “코엑스 마곡”이 완성될 예정으로 앞으로의 성장이 더욱 기대되는 지구이다.

마곡의 발전 과정



2005

마곡 도시개발사업

- 2002년 마곡지구 개발 결정
- 2005년 도시개발 계획 발표
- 2006년 도시개발 추진

2007

최초 구역지정 및 개발계획 수립

- 2009년 지반공사 착공
- 2008년 12월 30일 마곡도시개발 실시계획 인가, 5호선 마곡역 개통

2014

선도기업 선정 (LG, 코오롱 등)

- 9호선 마곡나루역 개통
- 2012년 LG 컨소시엄 첫 입주계약

2017

LG 사이언스파크 입주

- 2018년 공항철도 개통

2024(예정)

코엑스 마곡 오픈

- 2024년 원웨스트, 르웨스트 등 준공 예정

Source: Genstar Mate, 서울특별시 「마곡산업단지 안내서」

마곡 권역의 현황

기업들을 끌어당기는 대규모 개발 소식

마곡권역은 2009년 9월 착공된 이후 2012년 LG컨소시엄과 마곡산업단지 첫 입주계약을 했다. 2017년 LG 사이언스파크에 LG 주요 계열사(LG 전자, LG 화학 등 10개 사)가 입주하였으며, 이후로도 코오롱 컨소시엄, 롯데, 더넥센 등이 들어왔다. 그 결과 2022년 기준 총 199개 사가 입주하였으며, 총 연구인력은 14,473(명)에 달한다.

업무 상업용지 면적은 388,108㎡ 규모이고, 금년 MICE 특별구역(CP1, CP2, CP3, CP4)에 복합단지가 준공될 예정으로 업무시설이 추가 공급된다.

2023년 4분기 알스퀘어 마켓보고서에 따르면 금년 하반기에 공급 예정인 자산들(르웨스트 워크스, 르웨스트 시티타워, K-Square 등)의 마케팅 NOC 수준은 20만원 초반대로, 이는 YBD 신축 오피스(앵커원, TPE타워)의 마케팅 NOC의 약 80% 수준이라고 한다. 이전까지 공급된 자산들은 주로 사옥용이었기에 권역에 영향을 미치지 못했으나, 위의 자산들은 임대용 오피스인 만큼 많은 관심이 집중되고 있는 상황이다.



Source: Genstar Mate, 오피스파인드, CBRE 「친환경 바이오 클러스터, 마곡 오피스 시장」

마곡의 전망



지식기반산업 거점으로 주목받는 마곡

2023년 2월 발간된 「2040 서울도시 기본계획」에서는 서울 서남권의 광역중심인 마곡을 지식기반산업 거점으로 육성하기 위한 3가지 기본계획을 발표하였다.

첫째, 4대 혁신축의 하나로 김포공항~마곡~상암·수색을 연계한 감성문화 혁신축 육성

마곡 광역중심과 도시재생혁신지구로 지정된 김포공항 일대를 공간적·기능적으로 연계하고 지역 자원과 가용지를 활용하여 글로벌 경쟁력을 강화한다.

둘째, 마곡 산업단지의 산업기능을 지원 & 국제 업무·상업중심기능을 강화

호텔, 컨벤션 센터, 상업·문화·여가시설 등을 확충한다.

셋째, 마곡 - 화곡 간 발산역세권 및 강서의료특구를 기능상 연계

의료관광산업과 중대형 상업업무 시설 도입을 유도하여 지역 활성화를 도모한다.

복합단지(오피스, 리테일, 호텔, 컨벤션 등) 르웨스트 마곡이 2024년 준공 예정임에 따라 기본 계획 두번째 사항은 가시화되었다. 기본계획에 따라 마곡은 서울 서남권의 핵심 권역으로서 인접 지역과 연계되어 더 많은 기능을 할 것으로 기대된다.

주요 개발 계획

CP1 구역(마곡 MICE 복합단지) : 문화 및 집회시설, 업무시설, 관광숙박시설(호텔) 등

CP2 구역(르웨스트) : 마이스시설(코엑스마곡), 생활숙박시설(롯데캐슬), 업무시설 등

CP3 구역 : 업무시설, 판매시설, 노인복지주택(VL 르웨스트) 등

CP4 구역(원웨스트 서울) : 업무시설, 리테일, 호텔 등

| 구역 | CP1 | CP2 | CP4 |
|------|------------------------|------------------------|----------------|
| 명칭 | 마곡 MICE 복합단지 | 르웨스트 마곡 | 원웨스트 서울 |
| 규모 | 지하 7F ~ 지상 13F 5개 동 | 지하 6F ~ 지상 15F 5개 동 | 지하 7F ~ 지상 11F |
| 연면적 | 32만6061㎡ | 19만8724㎡ | 46만3098.48㎡ |
| 준공연도 | 2024.09 | 2024.07 | 2024.08 |

Source: CBRE, 「친환경 바이오 클러스터, 마곡 오피스 시장」

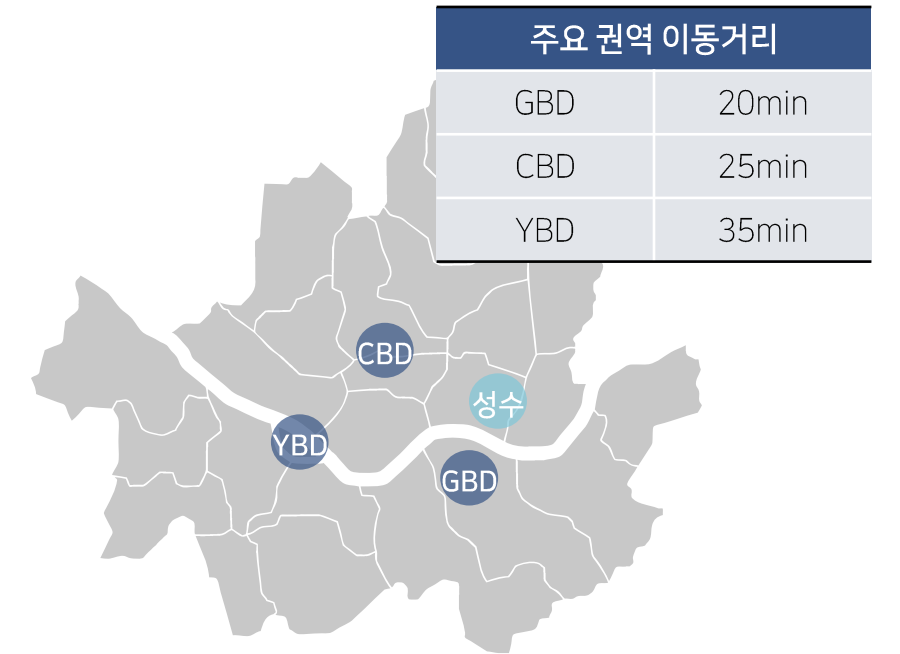
Source: 서울특별시, 「2040 서울도시 기본계획」

03 한국의 브루클린, MZ 트렌드의 중심지 성수

준공업지역부터 신흥업무지구까지

성수는 1964년 준공업지역으로 지정되어 다양한 산업시설이 형성되었으며 특히 가죽과 수제화에 특화된 모습을 보였다. 이후 2005년 서울숲 조성과 함께 뚝섬주변지역 지구단위계획이 수립되어 재개발이 활성화되었고 서울숲 힐스테이트, 갤러리아 포레 등 고급 주거단지가 개발되었다. 이로 인해 공시지가 상승하여 공장이 감소하였으며, 기존 공장 부지에 이를 활용한 가게들이 생기며 성수만의 독특한 상권을 형성하게 되었다. 2012년 서울숲역이 개통되며 뚝섬, 성수, 서울숲의 삼중 역세권으로서 입지를 다지기 시작하였으며 이 시기 지식산업센터 역시 다수 공급되었다. 2020년에는 최초로 1만 평 이상의 대형 오피스인 "디타워 서울 포레스트"가 공급되어 SM엔터테인먼트, 현대글로벌비스, 쏘카와 같은 우량 기업이 입주하게 되었으며 이를 시작으로 "CORNER 시리즈"와 같은 중소형 오피스가 공급되기 시작하였다. 성수는 과거 GBD 배후지로서만 주목 받았으나, 고유의 독특한 상권과 우수한 입지를 기반으로 젊은 유동인구가 많은 트렌디한 독자적 신흥업무권역으로 떠오르게 되었다.

성수의 발전 과정



1964년

준공업지역 지정

- 주로 도시형 제조업종인 섬유, 화학, 기계, 전기기구 등의 제조업체 입지
- 제화와 피혁 제조업의 비율이 높음

2005년

서울숲 조성

- 35만 평 규모의 복합 공원
- 뚝섬주변지역 지구단위계획 수립

2011년

고급 주거단지 개발

- 갤러리아 포레(2011) 등
- 공시지가 상승으로 인해 공장 감소
- 기존 공장 부지에 독특한 골목상권 형성

2012년

서울숲역 개통

- 교통입지 강화

2020년

디타워 서울포레스트 준공

- 현대글로벌비스 등 우량 기업 입주
- 오피스 공급 추세 증가

2021년

트렌디한 상권 형성

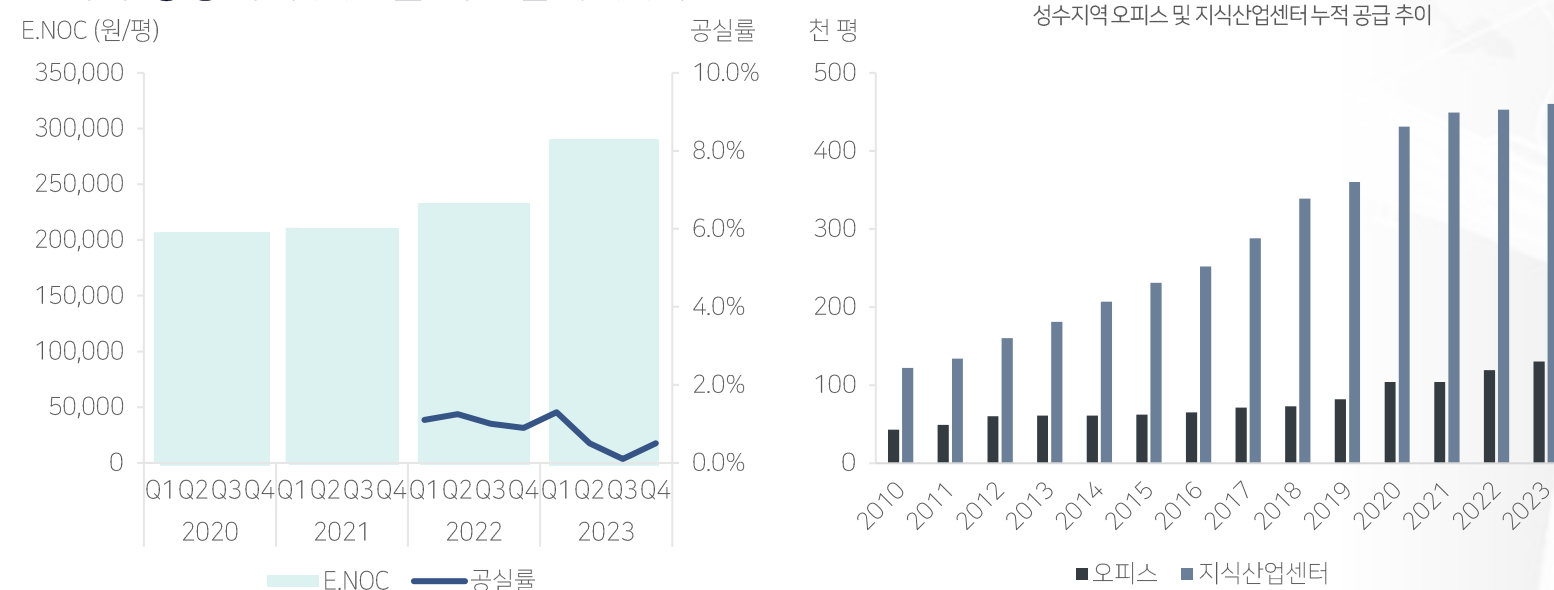
- 연무장길을 중심으로 개성있는 상권이 형성되어 젊은 유동인구 증가

성수 권역의 현황

꺾이지 않는 인기, 명실상부 '핫'한 성수

성수권역은 2024년 1월 기준 지식산업센터를 포함하여 약 60만 평에 달하는 업무시설이 공급되어 있다. 2010년 대에는 지식산업센터가 주로 공급되었으나 2020년 프라임급 오피스인 "디타워 서울포레스트"가 준공되며 SM엔터테인먼트, 쏘카, 현대글로벌비스와 같은 우량기업이 이주하였다. 이를 시작으로 "Corner 시리즈", "스탈릿 성수"와 같은 중소형 오피스가 잇따라 공급되어 서울의 신흥 업무권역으로 성장하게 되었다. 트렌디한 상권을 기반으로 젊은 유동인구를 장점으로 하는 만큼 패션/뷰티(무신사, 아더에러 등)와 엔터테인먼트(SM, 큐브 등) 업종이 큰 비중을 차지하고 있다.

2024년 1월 알스퀘어 시장보고서에 따르면 평균 공실률은 2022년 이래 거의 0에 가까운 매우 낮은 공실률을 보이고 있다. 또한 주요 오피스 실질 NOC는 2020년부터 연평균 12.3%의 높은 상승률을 보이고 있으며 2023년 기준 평당 29만 원 수준으로 높은 가격대가 형성되어 있음을 확인할 수 있다.



Source: Rsquare, 오피스파인드

| 자산명 | 누디트 서울숲 |
|------|---------|
| 위치 | 아차산로 6 |
| 준공연도 | 2023 |
| 연면적 | 16,786㎡ |

| 자산명 | 무신사 캠퍼스 N1 |
|------|------------|
| 위치 | 아차산로 13 |
| 준공연도 | 2022 |
| 연면적 | 19,004㎡ |

| 자산명 | 디타워 서울포레스트 |
|------|------------|
| 위치 | 왕십리로 83-21 |
| 준공연도 | 2020 |
| 연면적 | 56,139㎡ |

| 자산명 | 스탈릿 성수 |
|------|----------|
| 위치 | 아차산로 104 |
| 준공연도 | 2022 |
| 연면적 | 7,150㎡ |

| 자산명 | CRONER 50 |
|------|-----------|
| 위치 | 연무장11길 8 |
| 준공연도 | 2022 |
| 연면적 | 11,464㎡ |

성수의 전망



성수전략정비구역 지구단위계획

| | |
|------|-----------------------|
| 위치 | 성수동1가 한강변 일대 |
| 획지면적 | 347,606㎡ |
| 가구 수 | 9,078 가구 |
| 높이 | 규제 폐지 |
| 기타 | 입체데크와 강변복로 덮은 수변공원 조성 |



성수 권역의 주요 오피스 개발

성수 권역은 향후 4년간 지식산업센터 포함 약 20만 평의 업무시설이 공급될 예정이다. 2024년에는 대표적으로 젠틀몬스터 성수 사옥과 팩토리얼 성수가 준공된다. 팩토리얼 성수는 현대차그룹과 삼성전자가 이지스자산운용과 협업하여 개발한 연면적 21,067㎡의 오피스로, 2호선 성수역과 접근성이 좋으면서 현대차 그룹의 주차·딜리버리 서비스, 삼성전자의 첨단 빌딩 통제관리 솔루션이 공급된다. 기준층 전용면적당 비용은 약 31만 원이다. 또한 지난 2021년 크래프톤과 미래에셋자산운용 컨소시엄에 1조 2천억 원에 매각된 이마트 성수점 부지에 218,093㎡ 규모의 오피스가 개발 될 예정이며 크래프톤이 SI투자자로서 본사 사옥으로 사용할 예정이다. 이와 같은 중·대형 오피스의 공급으로 인해 성수의 업무 권역으로서의 위상은 더욱 높아질 예정이다.

성수 IT산업 유통개발진흥지구

노후 산업시설이 다수 위치한 성수동 2가 일대 578,619㎡를 대상으로 하는 첨단산업거점 육성을 위한 지구단위계획이다. 용도지역은 기존과 동일하게 2종 일반주거지역 24,789㎡ (4.3%), 준공업지역 553,839㎡(95.7%)로 이루어져 있다. 정보통신(IT)산업과 연구개발(R&D)업과 같은 권장업종 입주시설이 전체 바닥면적의 20% 이상일 경우 확보면적 50% 이상까지 구간별로 허용용적률과 최고높이를 최대 1.2배까지 완화할 수 있다. 개발 예정 오피스로는 대표적으로 마스틴투자운용에서 매매금액 약 3600억 원, 평당 3,300만 원 수준으로 선매입한 삼원PFV의 오피스가 존재한다. 해당 오피스는 대지면적 약 3,300㎡에 연면적 3만 6천㎡로 지하 7층 ~ 지상 11층 규모로 개발될 예정이다.

04 CBD·YBD의 중심에 위치한 새로운 도심 용산

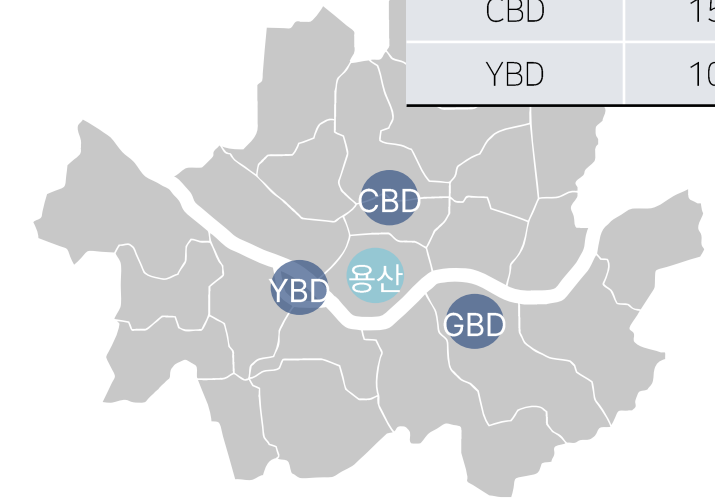
용산의 발전 과정

슬럼 지역에서 서울의 새로운 도심으로

용산 권역은 주한미군 기지·용산철도정비창 등 대규모 부지가 국가시설로 활용됨에 따라 오랫동안 미개발 상태에 있었으나 용산역 KTX 개통 등 교통 인프라가 개선되고 2010년대 초 슬럼화된 용산역 동부지역이 재개발되며 새로운 업무지구로 부상하기 시작했다. 초반에는 오피스텔 중심의 소형 업무시설이 주를 이루었으나 2017년 용산 트라펠리스·아모레퍼시픽 사옥 등이 완공되며 대형 업무시설도 다수 공급되었다. 용산 권역은 사옥 수요가 많은 지역으로 아모레퍼시픽·LS·LG U+·하이브 등 대기업 사옥이 입주해 있다. 최근에는 대통령실이 용산으로 이전하고 미군기지 부지에 용산공원이 조성됨에 따라 임대 수요가 크게 늘어나고 향후 오피스 공급도 크게 늘어날 전망이다.

서울시는 용산 철도정비창 부지 약 50만㎡에 '용산국제업무지구'를 개발하여 향후 용산을 서울의 새로운 도심으로 육성할 계획이다. 기존의 용산 전자상가·한강대로변 업무권역과 연계되어 개발되는 만큼 성공적으로 완공될 시 서울 최대의 개발사업이 될 것으로 예상되지만, 2013년 사업이 한차례 무산된 전례가 있는 데다가 사업 규모가 큰 만큼 완공예정시점도 2030년대 중반 이후이므로 향후 진행 경과를 지켜볼 필요가 있다.

| 주요 권역 이동거리 | |
|------------|-------|
| GBD | 25min |
| CBD | 15min |
| YBD | 10min |



1987년

용산전자상가 개발

- 세운상가 이주계획의 일환으로 용산역 일대에 조성된 계획상가
- 노후화 및 산업구조 변화에 따라 2010년대 이후 재개발 추진 중



2004년

용산역 민자역사 완공·KTX 개통

- 현대산업개발 민자역사 건설과 아이파크몰 개장에 따른 신규 상권 형성
- KTX 개통 및 호남선 KTX 시종착역 기능에 따른 유동인구 증가



2017년

아모레퍼시픽 사옥 준공

- 용산역 전면부 재개발 구역에 건설된 사옥형 오피스 건물
- 용산역 앞 한강대로 일대가 신흥 업무지구로 조명받게 된 계기



2030년(예정)

GTX B노선·신분당선 연장

- GTX B노선 개통으로 YBD 및 수도권 주요 지역으로 철도연결망 확대
- 신분당선 연장에 따라 GBD 및 BBD (분당·판교) 접근성 증대



2030년 이후(예정)

용산국제업무지구

- 총 개발면적 약 49만4천㎡
- 100층 규모 랜드마크를 비롯한 업무시설 및 지원시설, 50만㎡ 규모 녹지 조성 예정

Source: 서울2040도시계획, KB증권 상업용 부동산 리포트

용산 권역의 현황

서울의 "롯데", 업무·주거·리테일·호텔이 융합된 콤팩트시티

용산 권역은 교통 편의로 인해 업무·주거·리테일·호텔 등 다양한 섹터가 입주해 있다. 한강대로변 일대 재개발 사업을 통해 업무·주거 공급량이 함께 급증하였으며, 용산역민자역사(아이파크몰)와 아모레퍼시픽 사옥 지하 상업 시설 등 리테일 면적도 증가하는 추세이다. 입주기업의 경우 2010년대까지는 아모레퍼시픽·LS 등 제조업 기업들이 부각되었으나 2020년 이후 샌드박스네트워크(2020년), 세계일보(2021년), 빅히트엔터테인먼트(2021년) 등이 입주하면서 미디어·엔터테인먼트 계열의 비중이 확대되고 있다. 이전에 없던 대형 호텔들도 들어서고 있는데 2017년 구)용산터미널상가 부지에 '노보텔 앰배서더 서울 용산'이 신규 개관하였으며 2023년에는 구)육군 용사의 집이 '나인트리 프리미어 로카우스' 호텔로 재건축되었다.

용산 권역 오피스 공실률은 1~2%의 낮은 수준을 유지하고 있으며 2022년 대통령실 이전 이후 권역 위상이 높아지고 관계기관 입주 등의 수혜를 받기도 했다. 최근 주요 거래로는 2023년 3분기 이지스자산운용이 신한리츠운용으로부터 2,384억 원에 인수한 용산 더프라임타워가 있는데, 고금리 시장 환경 속에서 3대 업무지구 외 지역에서 성공적으로 종결된 거래로 평가된다.



Source: KB증권 상업용 부동산 리포트, Genstar Mate 이슈리포트

용산 권역의 전망



용산국제업무지구 개발

용산국제업무지구 개발계획이 2024년 2월 재추진됨에 따라 용산역 일대 약 49만 5천㎡ 부지에 세계 최대 규모의 콤팩트 시티가 조성될 예정이다. 이 중 오피스 및 상업시설이 들어설 복합 용지 면적은 약 29만 6천㎡ 규모로, 창의적 디자인 및 친환경 정도에 따라 신축되는 건물에는 최대 1,700%의 용적률이 적용되며 이에 따라 100층 내외의 랜드마크 타워가 함께 건설될 전망이다. 용산국제업무지구는 2028년까지 기반시설 준공을 마치고 2029년부터 건축물 착공에 들어가 2030년대 초 입주를 시작을 목표로 사업을 진행 중이다.

용산전자상가 정비계획

노후화된 용산전자상가 일대 12만㎡를 재개발하여 국제업무지구와 기능적·공간적으로 연계된 보완지구로 탈바꿈하는 계획이다. 2024년 1월 서울시 지구단위계획 변경에 따라 120m 이상의 고층 개발이 가능해질 예정이다.

용산정비상전면1구역 재개발 정비사업

용산역 남쪽 약 7만 2천㎡ 부지에 공동주택과 함께 오피스, 업무 및 판매시설을 공급하는 재개발사업으로, 한강대로에서 국제업무지구로 진입하는 입지에 위치해 있어 용산역 동부 기존 업무권역과 국제업무지구의 스카이라인을 연결하는 핵심지가 될 것으로 기대된다.

신용산역 북측 1·2구역 재개발 정비사업

신용산역 북측1구역(1만 4천㎡)·신용산역 북측2구역(2만 2천㎡)에는 업무시설·상업시설·복합시설이 함께 들어설 예정이다. 북측1구역에는 공동주택과 함께 30층 규모의 업무시설이 들어설 예정이며, 북측2구역에는 26층·14층 규모의 업무시설 건축이 계획에 포함되었다.

Contact Us



김나현

🎓 학과 건축학과
✉ 이메일 skgus0@snu.ac.kr



배승빈

🎓 학과 건설환경공학부
✉ 이메일 sbinnie0920@snu.ac.kr



전다현

🎓 학과 건설환경공학부
✉ 이메일 chrisj1031@snu.ac.kr



백동휴

🎓 학과 국어국문학과
✉ 이메일 ehdgb3732@snu.ac.kr