

2024
마곡 오피스
Market Report



마곡 업무지구 개요

마곡 업무지구 형성 배경

마곡은 서울시가 서남권 경제 활성화와 첨단 기술 중심의 산업 생태계 구축을 목표로 기획한 대규모 도시개발사업의 일환으로 형성되었다. 2000년대 초반, 서울시는 기존 강남, 여의도, 도심과 같은 전통적인 업무권역 외에 서남권 지역의 균형 발전 필요성을 인식하고, 마곡지구를 새로운 산업 및 경제 중심지로 조성하기로 결정했다.

정보기술(IT), 바이오 기술(BT), 녹색 기술(GT)과 같은 미래 지향적인 첨단산업의 연구 및 상용화를 촉진하기 위해 R&D 클러스터로서의 역할을 부여했다. 이를 통해, 기존의 제조업 중심 산업단지와 차별화된 고부가가치 창출이 가능하도록 계획되었다.

2007년 개발이 본격적으로 시작되었으며, 대기업 연구소와 더불어 첨단산업의 기업들을 유치하는데 성공했다. 대표적으로 LG사이언스파크를 기점으로 다수의 대기업 R&D센터가 마곡지구에 입주하며, 마곡은 첨단 연구개발과 글로벌 협력을 이끄는 허브로 성장하고 있다.

Figure 1. 마곡 주요 개발 연혁



마곡 업무지구 개요

마곡의 지역적 특성

마곡은 서울 주요 업무권역(CBD·GBD·YBD)과의 접근성이 용이하고 공항으로의 이동이 편리한 지리적 이점을 보유한 첨단산업 클러스터이다. 특히, 마곡은 바이오 업종을 중심으로 기업의 R&D센터 등의 특화지구로, 3대 주요 업무권역과는 성격이 다른 독자적인 권역으로 성장할 것으로 보이며, 업무시설뿐만 아니라 호텔/컨벤션/복합시설 개발이 예정되어 있고 각 클러스터가 녹지로 연결되어 쾌적한 업무환경을 제공한다.

미라클 메디특구

강서구는 현재 이화의료원 - 병원협의회 - 한국공항공사 - SH공사의 업무 협약을 통해 의료관광 활성화를 추진중이다. 이를 바탕으로 BT연구소와 제약 생산제조 업체가 마곡 내 밀집함에 따라, 바이오 연구 클러스터로서의 마곡권역의 업무 효율성이 점차 확대되어간다.



유사업종 밀집에 따른 클러스터 효과 : 바이오 업종

마곡 주요 제약·바이오 기업

마곡 바이오 클러스터

LG화학 R&D캠퍼스, 코오롱생명과학 본사, 삼진제약 연구센터, 한독 퓨처 콤플렉스, 제넥신 바이오 등 20개 이상의 바이오 기업이 밀집해 있다. 공항 및 서울역과의 접근성이 우수해 해외·국내지방출장도 용이하며, 바이오를 포함한 첨단산업 기업의 집적으로 업무관련 인프라 및 문화시설이 다양하게 조성되어 있어 직원들의 근무 만족도도 높다.

쾌적한 업무환경 - 저층개발, 넓은 녹지

쾌적한 업무환경

최근 업무시설 선택 시 '쾌적한 업무환경'이 중요한 고려 요인으로 작용하고 있다. 워라벨 문화 확산, 코로나 19 여파 등으로 사무실뿐 아니라 근무자들의 휴식공간도 중요한 키워드로 떠오르고 있기 때문이다. 마곡은 서울식물원이 위치해 있고, 각 클러스터별 거점이 녹지축으로 연결된다. 공항 인근 고도제한으로 인한 저층 빌딩 밀집으로 가시성까지 확대되어 근무자들에게 쾌적한 업무환경을 제공한다.

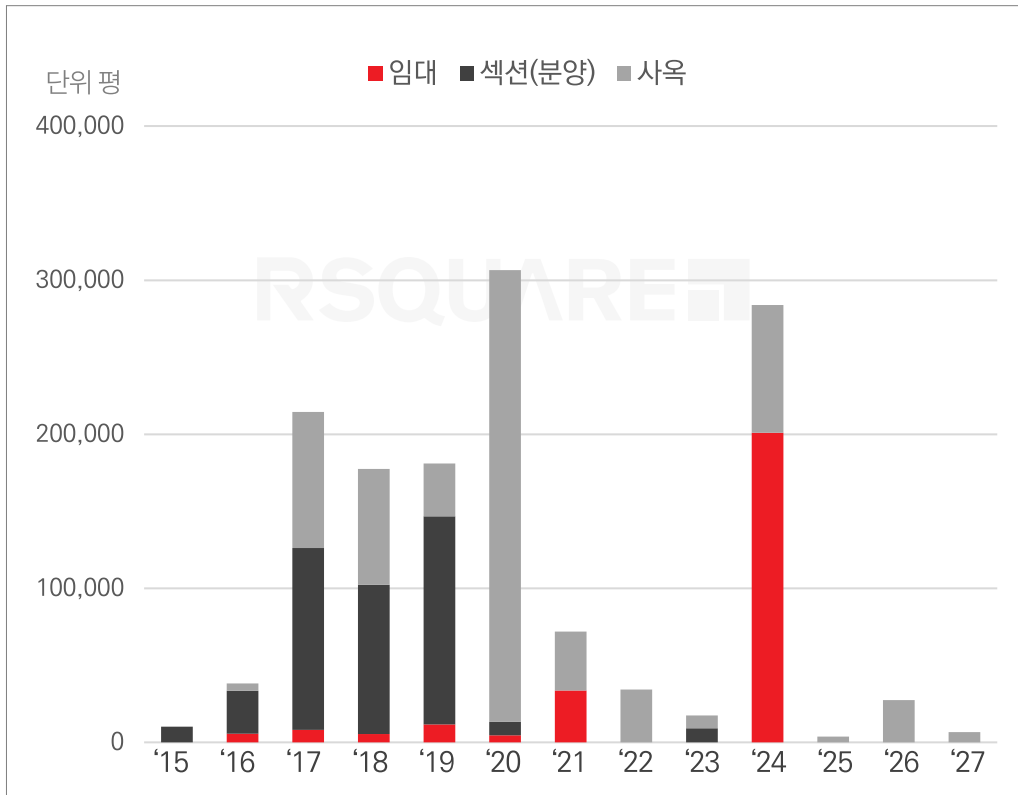


마곡 오피스 공급

약 20만평의 대규모 오피스 임대 면적 공급

마곡은 2017년 'LG사이언스파크' 준공을 기점으로 기업들의 사옥과 섹션 오피스 공급이 활발하게 이루어져 왔다. 이 기간 임대용 오피스의 공급은 미미하였으나 올해 CP1(르웨스트시타워), CP3-2(케이스퀘어마곡), CP4(원그로브) 등 초대형 신축 임대용 오피스가 약 20만평 공급되었다. 이는 기존 마곡에 공급된 임대용 오피스 면적의 3배에 달하는 큰 규모로서 사옥 연구시설과 섹션 오피스 위주였던 마곡 업무지구가 시장에서 주목받는 오피스 권역으로 부상하는 계기가 되었다.

Figure 2. 마곡 오피스 빌딩 신규공급 추이



공급 트렌드① 물리적 측면: 대형화·복합화

마곡은 과거 대기업 사옥/연구소 중심으로 개발이 이루어져 왔다. 지식산업센터와 같은 분양형 오피스와 사옥·연구소 중심의 공급으로 인해 임대용 오피스 자산은 희소하였다. IT·BT와 같은 특정 업종에 적합한 연구시설 및 사옥 위주의 마곡지구에 '24년부터 대형 복합시설과 임대용 오피스 자산이 공급되기 시작했다.

공급 트렌드② 콘텐츠 측면: R&D, MICE, 상업시설

마곡에 다수의 대형 복합시설 개발이 진행되고 있으며, 복합시설 내 다양한 리테일, 호텔, 컨벤션센터, 노유자시설과 같은 다양한 시설이 들어설 예정이다.

R&D 특화 업무지구 기반의 오피스 자산 공급에 더하여 MICE시설 개발, 대형마트 공급으로 마곡 일대 활성화에 기여할 것으로 보인다.

마곡 MICE시설은 업무시설뿐 아니라 호텔, 컨벤션, 문화시설 등 다양한 용도의 복합 대규모 시설을 공급하고 지하철역과 연계한 지상, 지하 보행공간을 조성할 계획이다.

이외에도 마곡 권역 내에 LG 아트센터, 스페이스 K 서울, 서울식물원과 같은 문화·녹지 시설도 잘 갖추어져 있다.

공급 트렌드③ 개발환경적 측면: 민간+공공 개발

마곡 업무지구는 개발환경은 크게 3가지로 민간 개발형, 공공 인프라, 공공참여형이 있다. 민간개발형은 실수요자 중심의 사옥, 임대용 오피스, 복합시설 등이 있음. 공공 인프라는 2026년 준공을 목표로 하고 있는 강서구청 통합신청사가 있으며, 공공참여형 개발로는 마곡 R&D센터, 창업허브M+센터 등이 있다.

마곡 오피스 공급

마곡 MICE 복합개발단지

올해 준공된 초대형 오피스들은 마곡 핵심 업무지역인 마곡도시개발 사업지구 내 중심부의 특별계획구역 MICE 복합단지 내에 위치하고 있다.

마곡 MICE 복합개발단지 일대는 오피스, 호텔, 컨벤션, 생활형숙박시설, 노인복지시설, 판매시설, 공공청사 등 업무시설과 상업시설 그리고 주거시설이 고루 개발되고 있어 업무-상업-주거를 아우르는 완벽한 자족기능을 갖추게 되었으며, 이들 기능 간의 시너지 효과가 기대된다.



빌딩명	르웨스트시티타워 (CP1)
준공연도	2024.10
연면적(오피스면적)	98,453(58,995 평)
기준층 면적(임대)	1,469 평
규모	B7/13F
비고	A,B동 : KT투자운용



빌딩명	케이스퀘어 마곡 (CP3-2)
준공연도	2024.10
연면적(오피스면적)	48,182 평(42,896 평)
기준층 면적(임대)	1,009 평
규모	4개동 B7/12F
비고	코람코신탁 선매입(6,867억원)



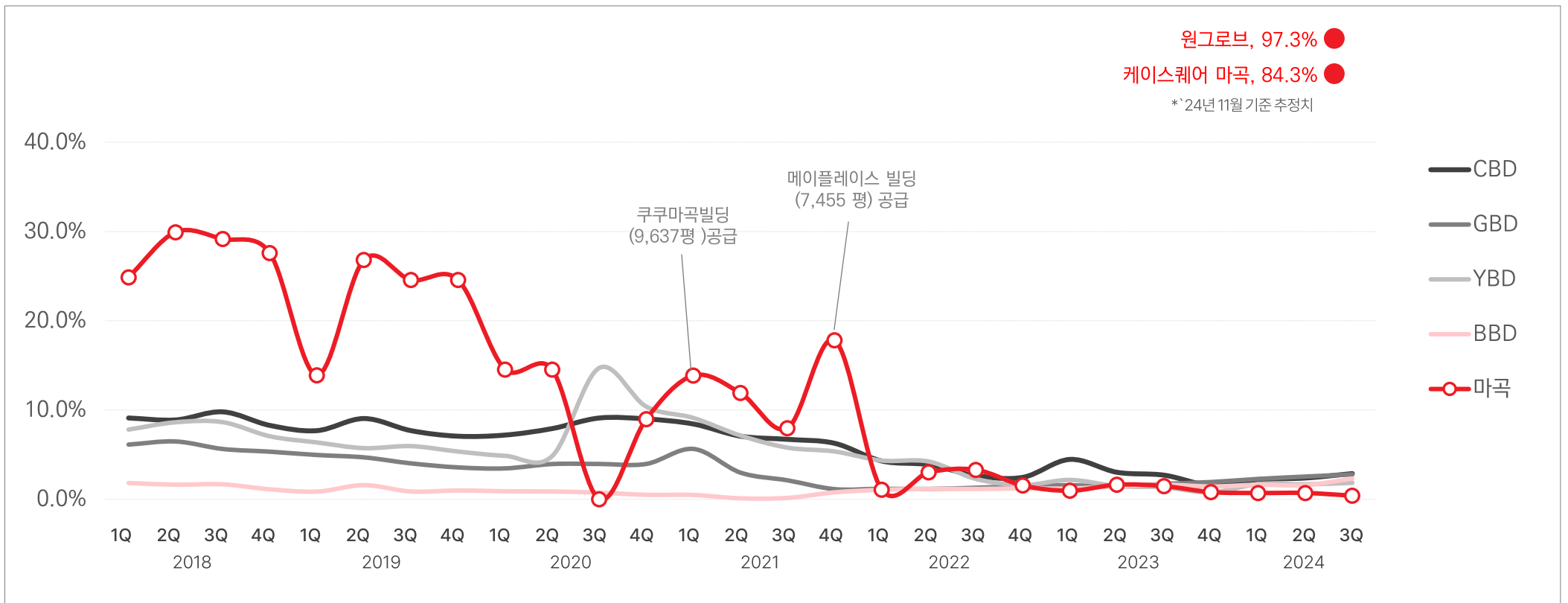
빌딩명	윈그로브 (CP4)
준공연도	2024. 09
연면적(오피스면적)	140,119 평(95,195 평)
기준층 면적(임대)	2,953 평
규모	4개동 B7/11F
비고	이시스자산운용-국민연금

마곡 오피스 공실률

마곡의 임대용 기축 오피스의 평균 공실률은 0.4%(‘24.3Q기준)로 안정적인 시장을 보여주고 있으며, 권역 형성 이래 꾸준히 우하향 하는 추세를 보여왔다. 이는 서울 주요 오피스 권역의 평균 공실률과 비슷하거나 더 낮은 수준이다. 다만 최근 준공한 마곡 마이스 내 초대형 오피스들의 개별 공실률이 80%이상으로 나타나고 있어 이들을 표본에 편입할 경우 평균 공실률은 72.7%로 급상승한다. 기존 마곡의 임대용 오피스는 연면적 1만평 미만의 중소형 오피스 6개동이 전부였으므로 이들 대형자산들이 마곡 임대차 시장에서 차지하는 비중이 매우 크기 때문이다.

마곡 권역의 경우 자족기능을 갖췄지만 서울 중심지와 다소 이격되어 있는 신흥 업무권역인지라 임차사들이 이전 검토를 위한 선택지에서 아직은 생소한 측면이 있고, 더욱이 최근 경기 불황으로 인해 기업들의 이전 수요가 둔화하고 있어 여러가지 어려운 환경에 놓여있다. 다만 주요 업무권역에 대형 공실면적이 없는 점, 기업들이 고정비 절감과 변화를 위해 핵심 업무권역을 떠나 비핵심 업무권역으로 이전하는 사례가 늘고 있는 점 등은 최근 준공한 마곡 대형 오피스들의 향후 임차수요에 긍정적으로 작용할 것으로 보인다.

Figure 3. 마곡 오피스 빌딩 평균 공실률 추이 (마곡 신축제외)



*마곡 오피스 공실률 통계 표본에 `24년 하반기에 준공된 원그로브, 케이스퀘어 마곡, 르웨스트시티타워는 제외

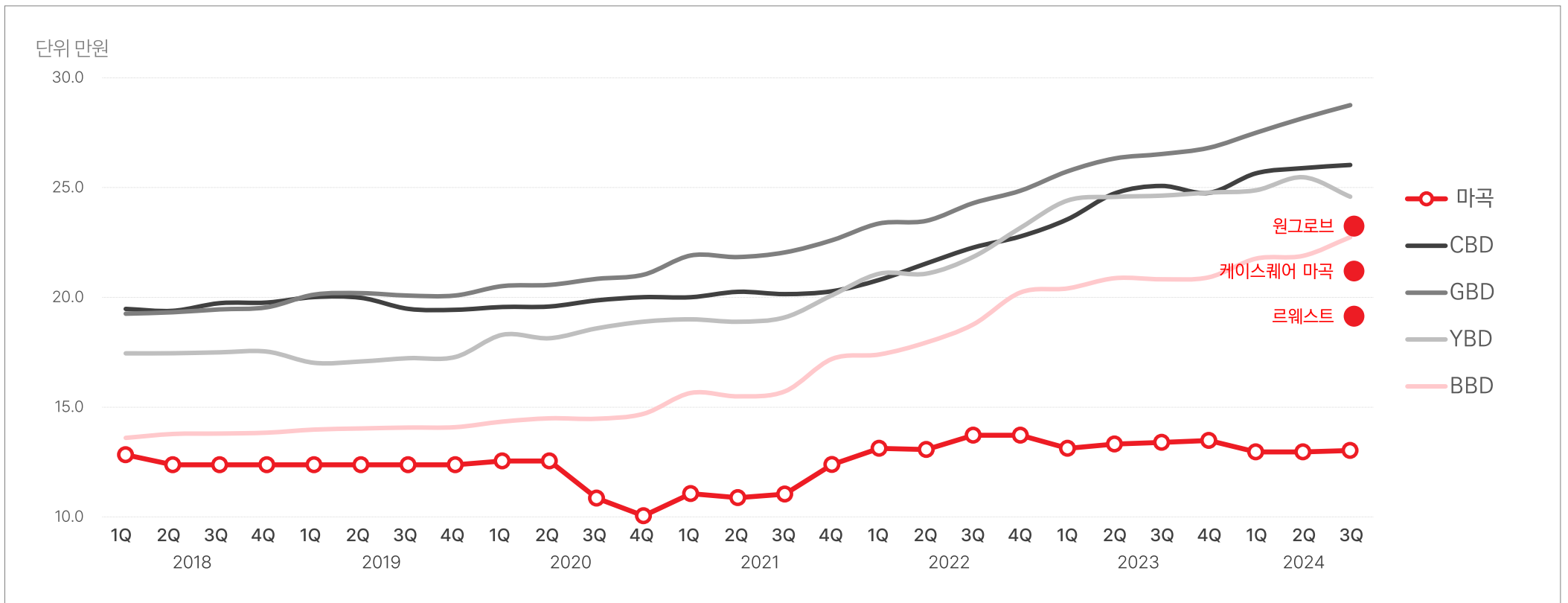
마곡 오피스 임대료

신축 오피스 중심 임대료 경쟁력 보유

'24년 3분기 기준 마곡의 임대용 기축 오피스의 평균 임대료(E.NOC)는 13만원 수준으로 서울 주요 업무권역의 60~70% 수준인 것으로 나타났다. 이는 마곡의 기축 오피스들은 규모면에서 1만평 미만의 중소형 오피스들로 구성되어 있고 서울 중심지와 이격 되어 있는 영향으로 볼 수 있다. 다만 최근에 마곡 마이스 내 준공한 초대형 오피스들의 마케팅 임대료(E.NOC)는 19~23만원/평 수준에 형성되어 있어 기존 마곡 오피스의 시장 지위를 상승시키는 역할을 하고 있다.

특히, 최근 몇 년간 서울 오피스 시장에 공실 부족 현상이 심화하며 주요 권역을 중심으로 연평균 5~8% 가량 임대료가 상승한 반면, 마곡 오피스 시장의 경우 임대료가 정체하는 모습이 나타났다. 이는 최근 준공한 신축 오피스를 중심으로 마곡 오피스 권역이 임차 유치 측면에서 임대료 경쟁력을 갖기에 충분함을 의미한다.

Figure 4. 마곡 오피스 빌딩 평균 E.NOC 추이 (마곡 신축제외)



*E.NOC 산정식 = {(보증금*3%)/12+임대료*(12-RF)/12+관리비}/전용률 **마곡 평균 E.NOC 표본에서 원그로브, 케이스퀘어 마곡, 르웨스트는 제외

마곡 오피스 수요

의약 바이오 기업의 사옥 및 R&D센터 중심

마곡 지역은 LG사이언스파크를 중심으로 코오롱 생명과학, S-OIL, E-LAND, 삼진제약, 한독, 제넥신, 오스템임플란트 등 대기업 R&D 연구센터와 더불어 다수의 의약·바이오 기업 입주 유치에 성공하며 '바이오 클러스터'를 형성해왔다. 바이오산업은 기술 연구·개발의 중요성이 높은 만큼 전 단계에 걸쳐 공동연구가 활발하게 이루어지고 있어 클러스터로 인한 집적이익의 효과가 큰 산업이다. 마곡 지역은 서울 시내에 위치하고 공항과 인접해 있어 수도권 지역을 선호하는 고급인력을 확보하기에 용이한 장점이 있고 이미 다수의 대기업 및 의약·바이오 기업이 입주를 완료하여 클러스터를 형성하고 있어 집적이익을 도모할 수 있는 산업 환경이 조성되어 있다.

마곡은 초대형 오피스 타운이 형성되어 있었지만 대부분 사옥과 R&D센터로 오피스 시장에 크게 영향을 미치지 않고 있었다. 다만, '24년부터 원그로브(CP4), 케이스퀘어(CP3-2), 르웨스트(CP1) 등 CP시리즈의 대규모 임대용 공급이 본격적으로 이뤄지면서 주요한 업무권역으로 자리잡게 될 것으로 예상되며 기존 형성되어 있던 바이오 클러스터, 대기업 R&D 타운의 수혜 효과가 기대된다.



마곡 오피스 수요

지역 특성화 산업 및 앵커기업 파생 수요 중심이나 권역 外의 신규 이전 수요 필연적

마곡 내 기축 오피스 빌딩의 임차사를 분석해 보면 LG사이언스파크에서 파생된 'LG 계열사' 수요, 바이오 기업의 'R&D 사옥 클러스터'의 파생 수요, 공항과 인접한 입지적 특성으로 인한 '항공사/국제물류' 기업 수요, 서울 서부 배후인구를 타겟으로 한 '금융사 지점 수요'로 요약된다. 실제로 마곡 내 최근 준공한 대형 오피스 계약 사례를 보더라도 LG 계열사들의 수요가 잇따르고 있고 역시 항공사의 임차수요도 확인된다.

다만 마곡에 임차해 있는 기존 임차사들과 최근 계약을 체결한 임차사들의 임차면적이 크지 않아 20만평에 달하는 신규 임차면적을 모두 수요하기에는 제한적일 것으로 보인다. 따라서 권역 외(外) 소재하고 있는 대형 임차기업들의 이전 또는 확장 수요가 필연적일 것으로 보인다. 마곡 권역은 입지, 이미지 등 아직은 전통 권역들 대비 임대 경쟁력 측면에서 열위요소를 보유하고 있지만 서울 주요권역에 공실이 많지 않고 최근 임차사들의 비핵심 권역 이전 트렌드 속에서 임대료 경쟁력을 지녔다는 점에서 기대요소 또한 가지고 있다.

Figure 5. 마곡 임대용 오피스 임차군



Figure 6. 마곡 초대형 신축 자산 입주 사례

원그로브(CP4)

임차사	업종
	바이오 (LG 계열사)
	공유오피스 (LG 계열사)
	항공사

케이스퀘어 마곡(CP3-2)

임차사	업종
	협회
	부동산 (LG 계열사)




마곡 오피스 시장 전망

유사 권역의 사례를 비춰봤을 때 임대 안정화까지 시간 소요는 일반적이나 시장 상황에 따라 빠른 안정화도 기대

마곡 마이스 내 최근 준공한 20만평 규모의 임대면적이 안정화되기까지 다소 시간이 소요될 수도 있을 것으로 보인다. 마곡처럼 정책적으로 조성되고 육성되었던 상암, 판교 업무지구 사례를 비춰보면 주요 오피스들이 임대 안정화를 이루기까지 최장 14개 분기의 시간이 소요된 사례가 있다. 물론 해당 시점의 시장상황, 입차업종 제한여부, 임대료 등이 종합적으로 고려되어야 하기에 직접적인 비교를 하는 것은 무리가 있지만 신흥 오피스 권역 내 대형 오피스가 임대 안정화까지 일정 부분의 시간이 소요되는 게 이례적인 것은 아니라는 점에서 참고할 만하다. 다만 앞서 언급했듯이 현재 서울 오피스 임대시장 상황과 기업들의 이전 트렌드가 마곡 권역의 임대 경쟁력에 유리하게 작용하는 요소들이 여럿 있기 때문에 예상보다 빠르게 안정화에 도달할 가능성도 기대해 볼 만하다.

Figure 7. 마곡 vs. 상암 vs. 판교 비교

'24.3Q기준

권역	마곡	상암	판교
사업 기간	2018-2024	2003-2015	2012-2018
총 임대면적(평)	240,302 평	265,256 평	553,620 평
공실률	0.4%* (원그로브 : 97.3%, 케이스퀘어 : 84.3%)	3.0%	2.3%
E.NOC** 수준	13.0 만원* (CP 신축 자산 : 20만원 내외)	14.8 만원	24.0 만원
입차 키워드	바이오, R&D	방송미디어, 엔터테인먼트	IT, AI, 게임
입주 업종 제한	CP 구역 입주 업종 제한 없음	0	0
임대 안정화 기간*** (분기)			

*마곡 오피스 평균 공실률과 E.NOC는 신축 자산 제외 **E.NOC는 RF만 고려 ***임대 안정화 기준은 점유율 80% 이상

마곡 오피스 시장 전망

향후 마곡 임차 수요에 따른 마곡 자산 가치 변화 가능성

마곡 권역 역시 판교, 상암과 마찬가지로 전매 제한으로 인해 적정 매매가격이 형성되기까지 상당한 시간이 소요될 것으로 전망된다. 마곡 오피스 선매입이 이루어지긴 했으나, 아직까지 마곡 권역의 평균 거래가를 도출할 만한 거래 사례는 관측되지 않았다.

선매입 가격과 별개로 신축된 자산들의 실제 계약 임대료 수준과 임차 열기에 따라 마곡 오피스의 자산 가치는 변화할 가능성이 존재한다.

대규모로 공급된 마곡 임대용 자산이 어느 정도 임대료 수준에 계약되고 공실 안정화가 얼마나 다양한 임차군을 통해서, 그리고 어느 기간 동안 이루어지는지가 자산 가치 형성에 중요한 요소로 작용할 것이다.

결과적으로, 마곡이 독자적인 업무권역으로서 인정받고 향후 안정적인 운영이 가능하기 위해서는 사옥뿐만 아니라 임대 수요에 대한 검증이 필요하고, 이에 대한 투자자들의 안심도가 중요할 것이다.



Figure 8. 마곡 거래사례

구분	메이플레이스빌딩	원그로브	케이스퀘어 마곡
주소	마곡동 759-5	마곡동 727-769	마곡동 768-1
연면적(평) (거래면적)	7,455	140,087	48,183
준공연도	2021	2021	48,183
규모	B6/12F	B4/11F	B7/12F
매각가(억원)	1,400	23,000	6,867
평당가(만원)	1,878	1,642	1,425
거래시기	22.1Q	선매입	선매입
매도자	메이플레이스	SH	SH
매수자	케이글로벌자산운용	이지스자산운용	코람코

Contact

알스퀘어

서울 강남구 테헤란로 311 아남타워

부동산 서비스 및 기타 문의
info@rsquare.co.kr

임차문의
sales@rsquare.co.kr

인테리어문의
rd_info@rsquare.co.kr

A/S문의
rd_as@rsquare.co.kr

1551-5678

빅데이터컨설팅

진원창 이사
wcjin@rsquare.co.kr

손수영 선임
swimming93@rsquare.co.kr

문찬영 선임
mcy1213@rsquare.co.kr

임지원 선임
jjeonelim@rsquare.co.kr

장윤서 선임
yoonseo1215@rsquare.co.kr

Research Design

지역
마곡 업무지구

대상
마곡업무지구 오피스

조사방법
전화 · 현장방문 및 국토교통부 자료 참고

조사내용
오피스 공급 현황, 공실률, 거래사례 등

조사기간
상시 조사