

## 서울시 업무공간 분포와 변화패턴 분석

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 1. 서울시 업무공간과 도시공간구조 | 3. 서울시 업무공간 변화 패턴 |
| 2. 서울시 업무공간 분포      | 4. 정책적 시사점        |

### 1. 서울시 업무공간과 도시공간구조

#### ○ 직주분리에 따른 장거리·교차통근의 증가

- 2000년 통계조사에 따르면, 서울시에서는 하루 약 370만 명이 직장에 가기 위해 이동함. 이들 가운데 절반이 넘는 166만 명은 자기가 살고 있는 생활권 밖으로 출근하고 있으며, 57만 명은 한강을 건넌. 이들은 평균 32.9분 동안 6.3km를 이동함<sup>1)</sup>.
- 이 같은 통근행태는 직주분리에 따른 현상으로서, 고용입지 나아가 중심지 체계를 근간으로 하는 서울시 도시공간구조가 안고 있는 문제를 단편적으로 보여줌. 1991년부터 2001년까지 10년 동안 도심권의 일자리는 29만 개가 줄어든 반면, 강남권의 일자리는 27만 개가 늘어나 지리적 중심인 도심권이 경제적 중심성을 강남권에 내어주고 있는 과정이 진행되고 있음을 알 수 있음<sup>2)</sup>.

#### ○ 사무실 노동자 중심의 산업 및 직업구조

- 업무관련산업<sup>3)</sup>의 비중은 종사자를 기준으로 1996년 19.5%에서 2003년 24.6%로 증가하였음. 2000년 동경3구 업무관련산업 비중이 29.5%임에 비추어 볼 때, 업무관련산업의 지속적인 비중 증가를 예상할 수 있음.
- 직업별로 볼 때, 2003년 서울시 사무직 노동자는 219만 명으로 전체 노동자 475만 명의 45.7%에 이르고 있으며, 지속적으로 증가하고 있음.

1) 서울시정개발연구원, 2002, 「서울시 장거리 및 교차통근의 실태분석에 관한 기초연구」.

2) 서울시정개발연구원, 2004, 「서울 대도시권의 업무공간 입지변화 분석 연구」.

3) 업무관련산업은 주로 생산과정에서 업무활동이 차지하는 비중이 큰 산업으로서, 본고에서는 표준산업분류 상 금융 및 보험업, 부동산 및 임대업, 사업서비스업, 공공행정, 국방 및 사회보장 행정으로 보았음.

- 서울시 전체 건물 연면적에서 사무실 연면적이 차지하는 비중은 약 10.8%에 지나지 않지만, 서울시 산업 및 직업구조에서 업무는 중심적인 활동이며, 특히 사무실은 도심, 부도심을 비롯한 중심지 체계에서 핵심적인 요소임.

## 2. 서울시 업무공간 분포<sup>4)</sup>

### ○ 사무실 분포 현황

- 2004년 서울시 사무실 연면적은 4,426ha로서, 이 가운데 67.0%에 이르는 2,964ha의 사무실이 도심권, 여의도권, 강남권 등 3핵 권역<sup>5)</sup>에 집중하고 있음.
- 대형 업무용 건물의 사무실 연면적<sup>6)</sup>은 2,472ha로 전체 사무실 연면적의 55.9%에 이르며, 이들 가운데 88.2%에 이르는 2,180ha의 사무실이 3핵 권역에 몰려 있음.
- 권역별로 볼 때 강남권의 비중이 가장 큼. 1990년에는 도심권이 가장 큰 비중을 차지했고 그 다음이 강남권이었으나 상황이 역전된 것임.

<표 1> 서울시 업무공간 분포

권역	1990년					2004년				
	전체		대형			전체		대형		
	연면적	구성비	연면적	구성비	대형비중	연면적	구성비	연면적	구성비	대형비중
계	1,740	100.0%	938	100.0%	53.9%	4,426	100.0%	2,472	100.0%	55.9%
3핵 권역	1,233	70.9%	888	94.6%	72.0%	2,964	67.0%	2,180	88.2%	73.6%
도심권	543	31.2%	463	49.4%	85.3%	929	21.0%	749	30.3%	80.6%
여의도권	280	16.1%	247	26.3%	88.1%	663	15.0%	478	19.3%	72.1%
강남권	409	23.5%	177	18.9%	43.3%	1,371	31.0%	953	38.6%	69.5%
기타	507	29.1%	51	5.4%	10.0%	1,462	33.0%	292	11.8%	20.0%

자료: 서울시, 2004, “재산세과세대장” 과 알투코리아부동산투자자문, 2005, “서울시 오피스 현황자료”.

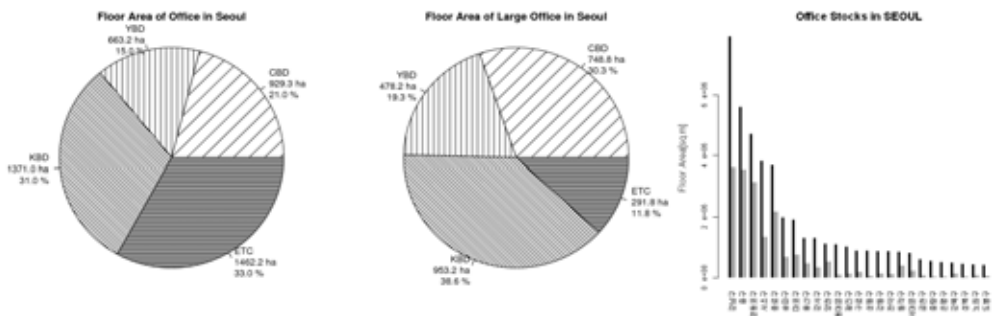
4) 본고에서 제시하고 있는 사무실 관련 통계치는 2004년 재산세과세자료(서울시 내부자료)와 2005년 대형 업무용 건물 현황자료(알투코리아부동산투자자문 제공자료)를 근거로 작성되었음.

5) 일반적으로 서울시 업무 집적지는 도심권, 여의도권, 강남권으로 구분하고 3핵 권역으로 통칭함. 본고에서는 중구와 종로구를 도심권으로, 영등포구와 마포구를 여의도권으로, 강남구, 서초구 및 송파구를 강남권으로 분류하였음.

6) 대형 업무용 건물이란 주용도가 업무인 10층 이상 또는 연면적 10,000㎡ 이상의 건물을 가리키며, ‘대형 업무용 건물’이 제 공하는 사무실’을 줄여 ‘대형 사무실’로 표현하기로 함.

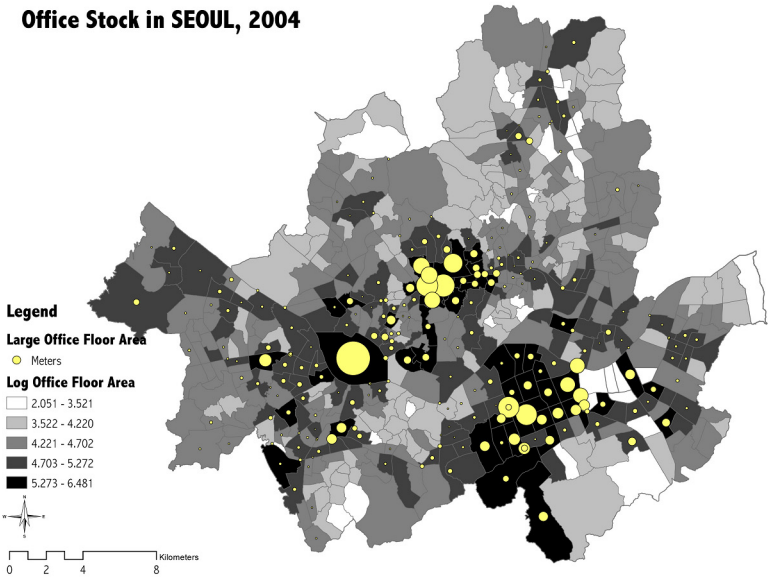
○ 권역별 사무실 분포 현황

- 도심권(CBD)에는 929ha의 사무실이 있으며, 대형 업무용 건물의 사무실은 그중 80.6%에 해당하는 749ha임. 여의도권(YBD)에는 663ha의 사무실이 있으며, 대형 업무용 건물의 사무실은 그중 72.1%에 해당하는 478ha임. 강남권(KBD)에는 1,371ha의 사무실이 있으며, 그중 69.5%에 해당하는 953ha가 대형 업무용 건물의 사무실임.



[그림 1] 사무실 분포

[좌] 사무실 연면적 권역별 구성비, [중] 대형 업무용 건물의 사무실 연면적 권역별 구성비, [우] 자치구별 사무실 면적 및 대형 업무용 건물의 사무실 연면적]



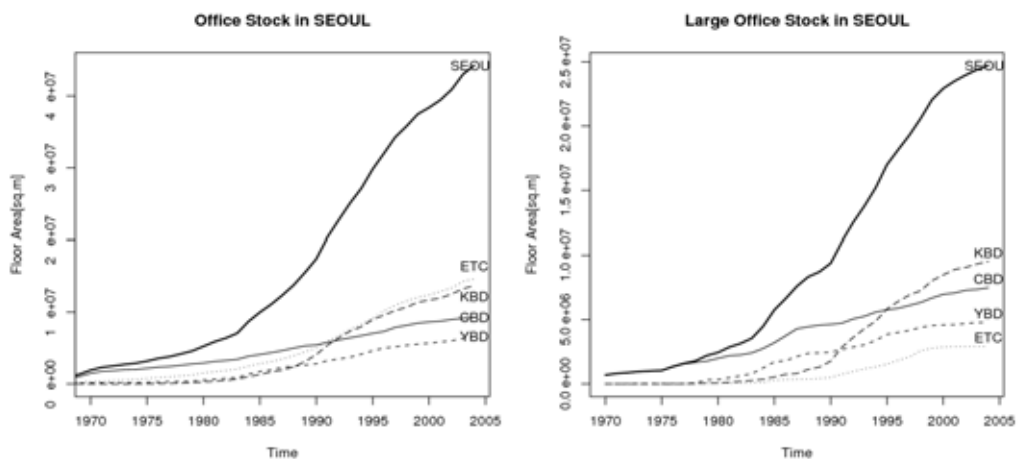
[그림 2] 동별 사무실 연면적 분포

○ 3핵 권역을 제외한 기타지역의 사무실 분포

- 기타권역에서는 용산구, 강서구, 양천구 등에 비교적 많은 사무실이 있으며 양천구, 동작구, 용산구에 대형 업무용 건물이 많은 편임. 행정동별로 볼 때, 양천구 목 제1동, 동작구 신대방 제2동, 성수2가 제3동, 서대문구 충정로동, 금천구 가산동 등의 사무실 입지가 두드러졌으며, 양천구 목 제1동, 동작구 신대방 제2동, 서대문구 충정로동, 용산구 한강로 제3동 및 제2동에 대형 업무용 건물이 많은 편으로 나타났음.
- 계획적 개발이나 주요 시설의 이전에 따른 대형 업무용 토지 공급과 지하철 및 간선도로 개통이 업무 집적지 형성에 결정적인 계기가 되었음.

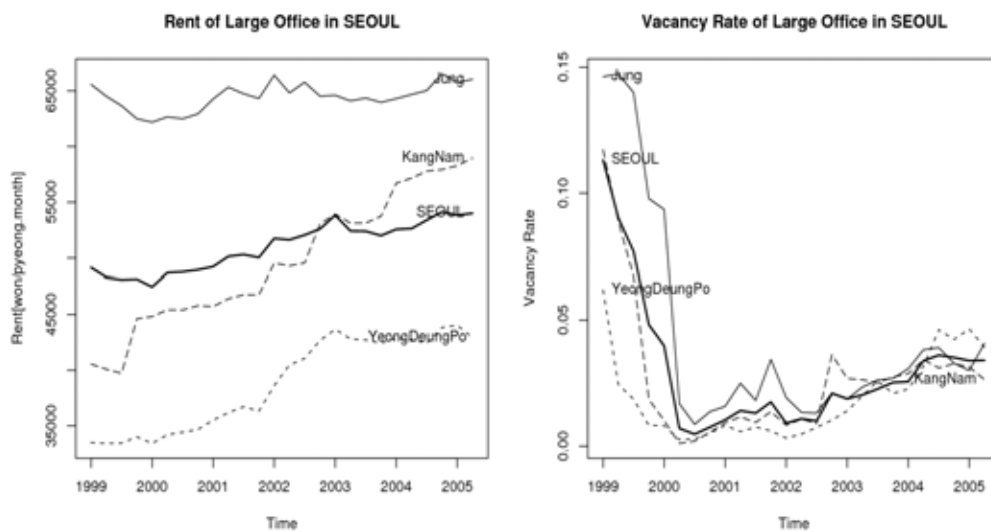
○ 서울시 최대 사무실 시장은 강남권임.

- 강남권은 서울시 사무실의 31.0%, 대형 업무용 건물의 사무실 중 38.6%를 차지하고 있어, 서울시 최대 사무실 시장을 형성하고 있음.
- 특히, 최근 5년간(2000년 이후) 늘어난 사무실의 34.2%, 대형 업무용 건물의 56.2%가 강남권에 자리 잡고 있어 강남권 사무실 시장의 성장세 또한 타 권역에 비해 빠른 편임.
- 강남권 사무실 연면적은 1980년대 후반 여의도권을, 1990년대 초반 도심권을 각각 추월하였으며, 대형 업무용 건물에 있어서도 1990년대 초반 여의도권을, 1990년대 중반 도심권을 추월하였음.



[그림 3] 사무실 연면적 및 대형 업무용 건물의 사무실 연면적 권역별 증가

- 강남권 대형 업무용 건물의 사무실 임대료는 2002년 서울시 대형 업무용 건물의 사무실 임대료 평균치를 넘어섰으며, 2005년 약 59,000원/평·월에 이르고 있음. 이는 임대료가 65,000원/평·월로서 가장 비싼 중구의 약 90% 수준에 해당함. 중구에 비해 강남구의 업무용 건물이 최근 것이며, 옛 업무용 건물에 비해 전용률이 낮다는 점을 고려하면, 전용면적에 대한 임대료는 중구와 거의 비슷한 수준이라고 판단할 수 있음.
- 강남권 대형 업무용 건물의 사무실 공실률은 타 권역에 비해 최저수준을 유지하고 있음.



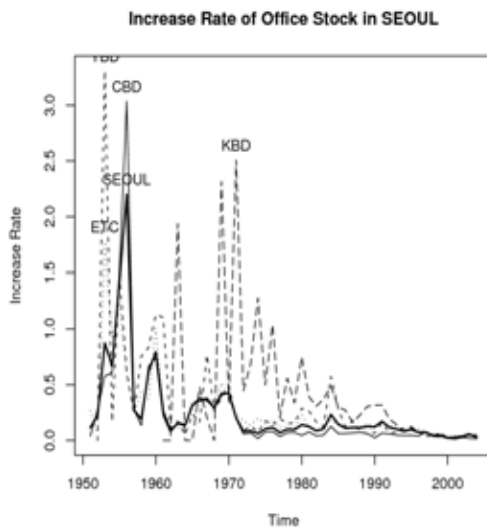
[그림 4] 임대료 및 공실률 변화 추이

### 3. 서울시 업무공간 변화 패턴

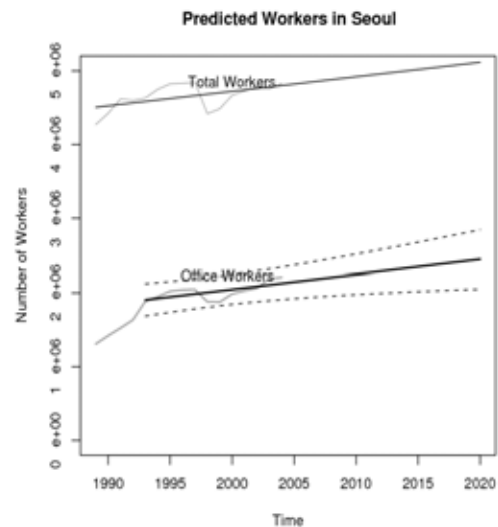
#### ○ 사무실 증가율 둔화

- 1990년을 전후로 가장 급격하게 늘어난 사무실은 1990년대 후반 이후 뚜렷한 성장세 둔화를 보이고 있음. 2004년의 전년대비 연면적 증가율은 2.89%로서, 1990년의 12.1%에 비해 현격히 감소하였음. 최근 5년간 평균 증가율은 전체 사무실의 경우, 서울시 3.62%, 도심권 1.84%, 여의도권 3.99%, 강남권 4.08%, 기타 4.24%이며, 대형 업무용 건물의 경우, 서울시 1.90%, 도심권 1.79%, 여의도권 1.01%, 강남권 2.95%, 기타 2.10%임.

- 표준직업분류에 따른 사무직 노동자는 219만 명으로서, 전체 노동자 795만 명의 45.7%에 이룸. 1차 함수를 이용하여 2020년 사무직 노동자 수를 예측<sup>7)</sup>하면 약 245만 명으로 추정되며 예상 증가량은 24만 명으로서 2004년 사무직 노동자의 약 10.8%에 해당함. 1인당 사무실 점유면적의 증가가 없다면, 2020년까지 사무실 연면적은 2004년 연면적 보다 약 11% 성장할 것으로 예상됨.



[그림 5] 사무실 연면적 증가율

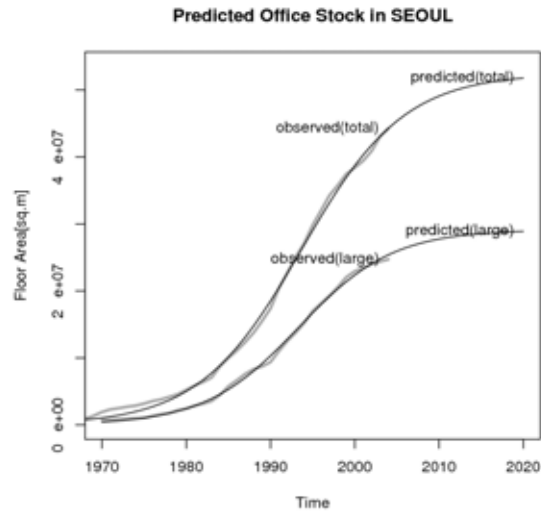


[그림 6] 사무직 종사자 수 추계

- 로지스틱 곡선<sup>8)</sup>을 이용한 비선형 회귀분석 결과([그림 7] 참조), 서울시 전체 사무실 연면적은 2020년까지 5,178ha로 증가할 것으로 보임. 예상 증가량은 752ha로서, 2004년 사무실 연면적의 16.6%에 해당함. 한편, 대형 업무용 건물의 사무실 연면적은 2020년까지 2,913ha로 증가할 것으로 보이며, 예상 증가량은 417ha로서, 2004년 사무실 연면적의 16.9%에 해당함.
- 서울시 인구의 정체 또는 점진적 감소, 경제성장률 둔화 등의 현재 추세를 고려할 때, 1990년대 초반과 같은 급격한 사무실 연면적 증가는 예상하기 어려움.

7) 1993년 제4차 표준직업분류 개정 이후 연도별 사무직 노동자 수를 연도에 대한 1차함수로 가정하고 회귀분석한 결과, 연도의 계수 추정치는 15,546인/년으로서 5% 유의수준에서 유의함.

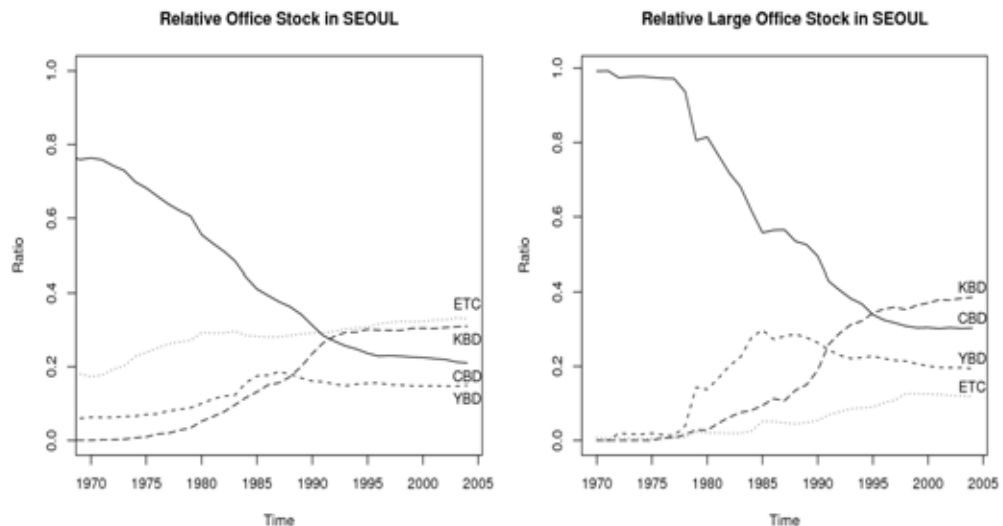
8) 로지스틱 곡선이란 S자 형태를 띠는 곡선으로서, 두 점근선과 중점, 그리고 곡률에 의해 개형이 결정됨. 이 함수는 모수에 대하여 선형이 아니므로, 일반적인 최소제곱법으로는 모수를 추정할 수 없으며, 가우스-뉴턴(Gauss-Newton) 알고리즘에 의한 비선형 최소제곱법 등을 활용하여야 함. 서울시 사무실 연면적에 대한 회귀분석 결과, 상한(우측 점근선)은 5,226ha, 중점은 1992년으로 추정되었음.



[그림 7] 사무실 연면적 예측  
(로지스틱 곡선을 활용한 추세연장)

○ 안정적인 권역별 사무실 비중변화

- 권역별 사무실 연면적의 비중변화는 1990년대 중반부터 둔화하여 2000년대에는 거의 변화를 보이고 있지 않음. 도심권, 여의도권, 강남권 등 각 권역 내에서 자치구별 사무실 연면적의 비중 또한 거의 변화를 보이지 않고 있음. 강남권에 속한 서초구와 송파구의 비중 변화 또한 포착되지 않았음.



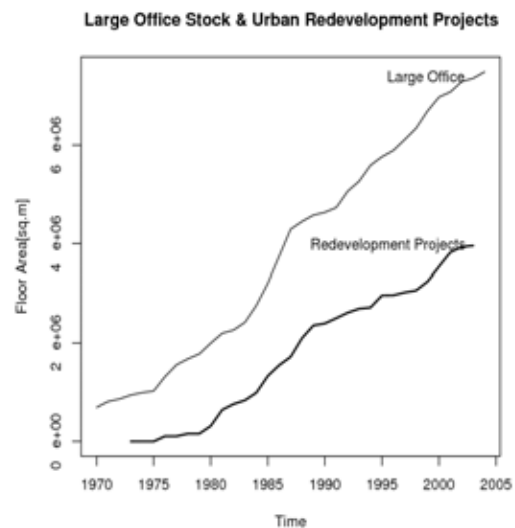
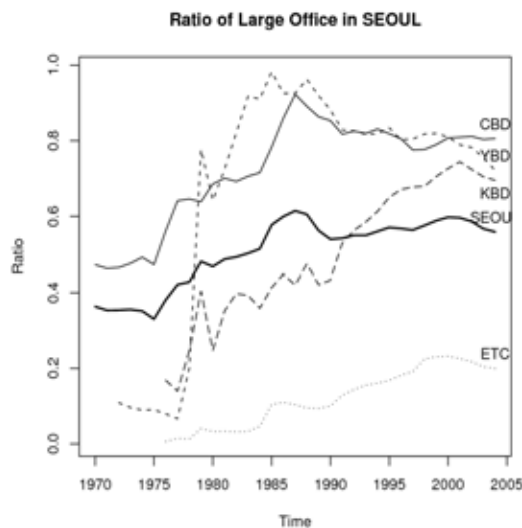
[그림 8] 권역별 구성비(사무실 및 대형 업무용 건물의 사무실)

○ 둔화된 대형 업무용 건물의 비중 변화

- 대형 업무용 건물의 사무실 연면적이 차지하는 비중은 1990년대 이후 완만한 증가를 보이고 있으나, 권역별 차이가 두드러짐(〔그림 9〕 참조).
- 도심권과 여의도권이 1980년대 후반 정점을 지나 지속적으로 비중이 줄고 있는 반면, 강남권과 기타지역에서는 비중이 늘고 있음. 다만, 2000년대 대형 업무용 건물의 비중은 도심권을 제외한 모든 지역에서 감소하였는데, 이는 외환위기의 영향이라고 판단됨.

○ 도심권 도시환경정비사업을 통한 사무실 공급

- 도심권은 나대지나 대형필지가 거의 없어, 상당부분 도시환경정비사업(기존 도심재개발사업)에 의해 사무실이 공급되어 왔음. 2004년 현재까지 도시환경정비사업으로 공급된 사무실 연면적은 도심권 대형 사무실 연면적의 약 53.8%에 해당하는 396ha에 이름.



〔그림 9〕 대형 업무용 건물의 권역별 연면적 비중    〔그림 10〕 대형 업무용 건물과 도시환경정비사업 실적

○ 여의도권 성장 둔화 및 성장잠재력 고갈

- 여의도권 내 사무실은 주로 여의도동에 모여 있으며, 마포구 마포로 일대에 일부 분포하고 있는 상황임. 여의도권은 1979년 증권거래소 준공 이후 지속적으로 사무실이 공급된 이래 1990년대 후반부터 사무실 증가가 현격히 둔화하고 있음. 한편, 여의도동에는 나대지가 거의 없어 사실상 사무실 공급이 어려운 상태임.



## ○ 강남권의 성장세 지속

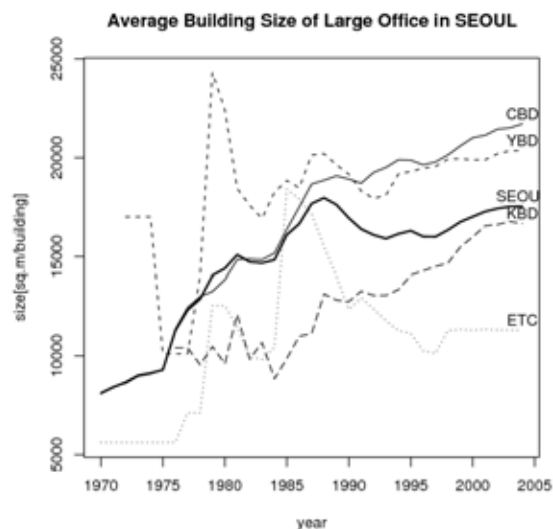
- 전반적으로 사무실 증가가 둔화한 가운데, 강남권의 사무실 증가는 상대적으로 빠른 편임. 2000년대 이후 사무실 증가 속도는 한풀 꺾였으나, 타 권역에 비해 빠른 성장을 보이고 있음.
- 이러한 강남권의 사무실 연면적 증가의 요인으로서는 1) 비교적 원활한 업무용 토지 공급, 2) 서울시 동남권 및 수도권 동남부의 광범위한 인구증가 및 확산, 3) 고속도로 접근성 등을 들 수 있을 것임. 또한 강남권은 타 업무 집적지에 비해 대형 업무용 건물과 중·소형 업무용 건물이 비교적 골고루 섞여 있어 수요자의 입장에서 선택의 폭이 넓은 편임.

## ○ 업무용 건물의 대형화

- 2004년 권역별 대형 업무용 건물의 평균 규모는 도심권 21,704㎡/동, 여의도권 20,348㎡/동, 강남권 16,665㎡/동으로서, 강남권을 제외한 도심권과 여의도권은 서울시 평균인 17,532㎡/동보다 크게 나타남.
- 최근 5년간(2000년 이후) 공급된 대형 업무용 건물의 평균 규모는 서울시 28,676㎡/동, 도심권 39,758㎡/동, 여의도권 33,606㎡/동, 강남권 28,260㎡/동, 기타 10,667㎡/동임.

## ○ 새로운 업무 집적지 등장

- 1990년 3핵 권역의 사무실 연면적 비중은 70.9%였으나, 2004년에 그 비중은 67.0%로 다소 떨어졌으며, 3핵 권역 내 대형 업무용 건물의 사무실 연면적 비중 또한 94.6%에서 88.2%로 떨어졌음. 이는 3핵 권역 이외의 지역에서 사무실 공급이 점진적으로 늘고 있음을 의미함.
- 양천구 목동, 동작구 신대방동 등 새로운 업무 집적지가 계획적인 도시개발사업 대상지나 대규모 이전적지임을 주목할 필요가 있음.



[그림 11] 권역별 평균 건물 규모

#### 4. 정책적 시사점

○ 도시환경정비사업 활성화를 통한 도심권 사무실 공급 필요

- 서울시의 지리적 중심인 도심부는 5가닥의 지하철이 씨줄과 날줄로 엮여 있어 최상의 대중교통 접근성을 지니고 있으며, 최근 끝난 청계천복원사업을 계기로 업무환경의 쾌적성 또한 향상되었음. 이러한 여건에도 불구하고, 서울의 경제적 중심은 도심권을 이탈하여 강남권으로 이동하고 있음.
- 도심부는 부정형 영세필지가 구불구불한 좁은 길가에 들어선 옛 도시구조를 지니고 있는 데다 나대지 등 업무용 건물을 지을 수 있는 땅이 거의 남아있지 않으므로, 도시환경정비사업이 얼마나 원활하게 수행되는가가 사무실 공급에 가장 중요한 열쇠임.

○ 대규모 개발사업 시행 시 사무실 수요 및 입지에 대한 신중한 고려 필요

- 서울시의 사무실 연면적 증가속도는 2000년대 들어 눈에 띄게 둔화하고 있으며, 경제성장률, 사무직 종사자 증가 등을 볼 때 큰 폭의 사무실 수요 증가를 기대하기는 어려움. 따라서 업무용 토지 공급을 수반하는 대규모 개발사업 시행 시에는 서울시 사무실 수요와 입지를 따져 시점이나 공급량을 설정할 필요가 있음.

김상일 | 서울시정개발연구원 부연구위원  
02-2149-1089  
urbnplnr@sdi.re.kr