

서울 대도시권의 기업본사 입지분포 변화와 전망

- 서울 대도시권의 기업본사 입지분포 변화
- 설문조사를 통해 본 기업본사 이전 원인과 향후 업무중심지 전망
- 정책적 시사점

서울 대도시권의 기업본사 입지분포 변화

- 3000대 기업본사의 입지분포 변화 (1990-2000)
 - 1990년대 수도권 신도시가 개발된 이후 서울 대도시권에서는 인구와 고용이 외연적으로 확산되는 경향을 보이고 있으며, 일부 공기업과 민간기업들이 신도시지역으로 본사를 옮기는 경우도 나타나고 있음. 이와 함께 서울의 도심권, 강남권, 여의도·마포권 등 기존 업무중심지의 위상에도 변화가 나타나고 있음. 이러한 업무입지의 변화에 영향을 미치는 요소 중 하나는 기업본사 이전이라고 할 수 있음.
 - 서울 대도시권에 입지해 있는 기업본사의 입지분포 변화를 파악하기 위해 1990년과 2000년을 비교하여 보면, 수도권에 입지해 있는 매출액 기준 3000대 기업본사¹⁾의 수는 1990년의 2,062개에서 2000년에는 2,158개로 96개가 증가하였음. 특히, 서울에 입지한 3000대 기업본사의 수는 1990년 1,424개에서 2000년 1,585개로 161개가 증가하였음. 서울은 기업본사 입지에 있어서 탁월한 입지우위를 유지하고 있으며, 이러한 경향은 2000년 들어 더욱 강화되었음(<표 1> 참조).
 - 기업본사의 서울 입지 경향이 강화되는 가운데, 도심권(종로·중구)에 입지한 3000대 기업본사의 수는 1990년 519개에서 2000년 368개로 줄어든 반면, 강남권(강남·서초구)은 287개에서 615개로 증가하여, 기업본사 입지에 있어서 강남권이 도심권을 추월하였음. 다만, 500대 기업본사 수에 있어서는 도심권의 입지우위가 유지되고 있음.

1) 한국능률협회, 「한국의 3000대 기업」, 1990 및 매일경제신문사, 「회사연감」, 2000 참조

<표 1> 매출액순위 3000대 기업본사의 수도권 입지 분포 변화

(단위: 개, %)

| 구 분 | 1990년 | | 2000년 | | 변화 | | | |
|-----|--------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|
| | 본사 수 | 비중 | 본사 수 | 비중 | 본사 수 | 비중 | 증감률 | |
| 서울 | 도심권 | 519 | 25.2 | 368 | 17.1 | -151 | -5.0 | -29.1 |
| | 여의도/마포 | 245 | 11.9 | 229 | 10.6 | -16 | -0.5 | -6.5 |
| | 강남권 | 287 | 13.9 | 615 | 28.5 | 328 | 10.9 | 114.3 |
| | 그외 서울 | 373 | 18.1 | 373 | 17.3 | 0 | 0.0 | 0.0 |
| | | 1,424 | 69.1 | 1,585 | 73.4 | 161 | 5.4 | 11.3 |
| 인천 | | 154 | 7.5 | 115 | 5.3 | -39 | -1.3 | -25.3 |
| 경기 | 신도시 | 173 | 8.4 | 143 | 6.6 | -30 | -1.0 | -17.3 |
| | 그외 경기 | 311 | 15.1 | 315 | 14.6 | 4 | 0.1 | 1.3 |
| | | 484 | 23.5 | 458 | 21.2 | -26 | -0.9 | -5.4 |
| 수도권 | | 2,062 | 100.0 | 2,158 | 100.0 | 96 | 3.2 | 4.7 |

자료 : 한국능률협회, 「한국의 3000대 기업」, 1990 / 매일경제신문사, 「회사연감」, 2000.

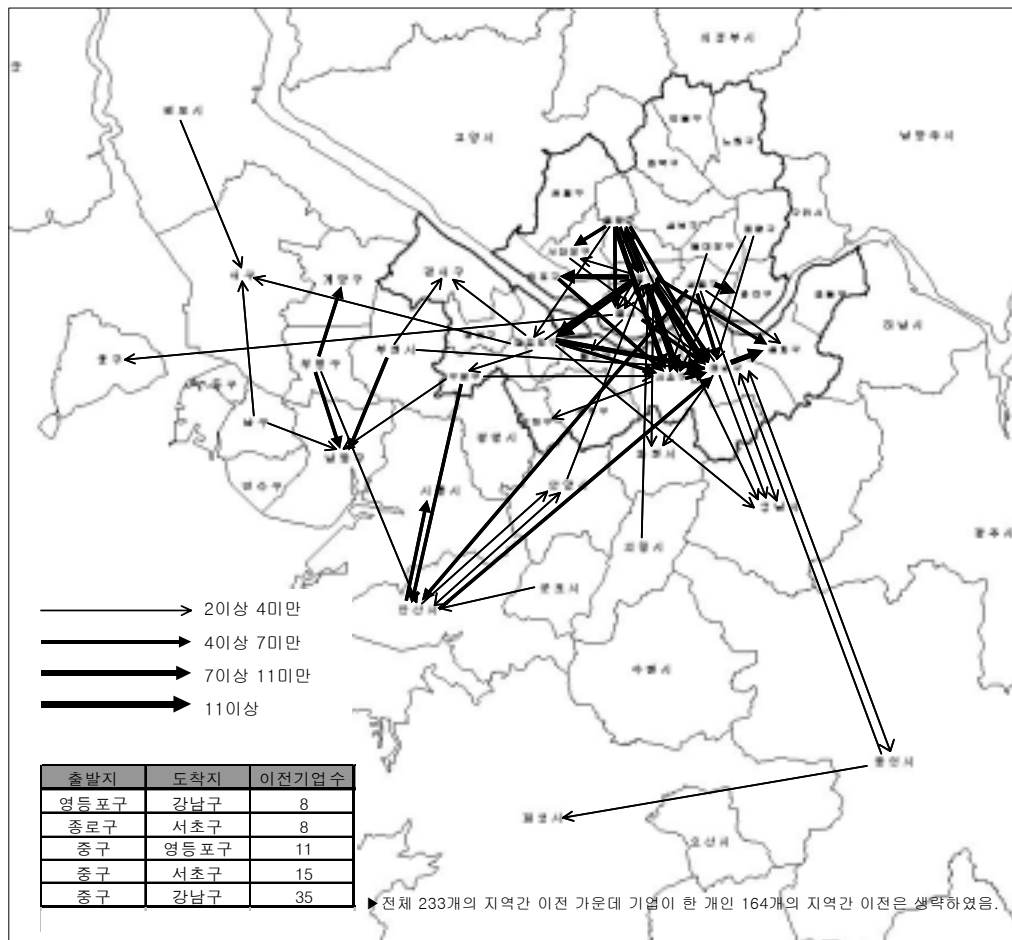
- 서울 대도시권에서 기업본사의 이전동향(1990-2003)²⁾ : 탈 도심, 강남집중 경향을 보임.
 - 1990년대 서울 대도시권에서의 기업본사 이전은 서울 내에서의 이전(289개, 60%)이 주류를 이루는 가운데, 서울→인천·경기(75개, 13%), 인천·경기→서울(46개, 10%)로의 이전 경향이 부분적으로 나타나고 있음.<표 2> 및 [그림 1] 참조)
 - 이전기업 수가 가장 많은 지역은 도심권으로, 126개 기업이 도심권을 떠나 다른 지역으로 이전하였음. 특히, 도심권을 이탈한 기업 중 51%에 이르는 64개 기업이 강남권으로 이전하였음. 이중 50개 기업이 중구에서 강남구(35개)·서초구(15개)로, 8개 기업이 종로구에서 서초구로 이전하였으며, 그 외에 중구→영등포구(11개) 등으로의 이전 경향도 나타나고 있음.
 - 한편, 정착기업 수가 가장 많은 지역은 강남권으로, 수도권에서 이전한 479개 기업 중 30%에 이르는 144개 기업이 강남권으로 이전하였음. 이들의 출발지를 보면, 도심권 64개(44%), 그 외 서울지역 32개(22%), 여의도권 19개(13%), 그 외 경기지역 11개(8%) 등으로, 서울과 수도권 각지에서 강남권으로 이전하는 경향을 보이고 있음.

2) 1990년 수도권에 입지한 매출액 기준 3000대 기업은 2,062개로, 이 가운데 2003년에도 3000대 기업에 속하여 해당 기업의 주소지를 확인할 수 있는 기업이 1,242개였음. 이 중 주소지(자치구 단위)가 변경되어 이전했다고 판단할 수 있는 기업은 559개였으며, 이 가운데 수도권 이외의 지방으로 이전한 기업(80개)은 분석에서 제외하고, 수도권에서 주소지가 변경된 479개 기업(1,242개의 38.6%)을 대상으로 기업본사 이전동향을 분석하였음.

- 서울에서 경기지역으로의 기업 이전은 주로 서울의 3핵권역 이외의 지역(그 외 서울)에 입지해 있던 기업들이 경기지역으로 이전한 것이 상당수(30개)를 차지하며, 이들은 안산, 성남, 과천, 용인 등지로 이전하였음.

<표 2> 수도권 소재 3000대 기업의 이전동향 (1990-2003년)

| 출발지 | 도착지 | 서울 | | | | 인천 | 경기 | | 합계 |
|-----|-------|----|-----|-----|-------|----|-----|-------|-----|
| | | 도심 | 여의도 | 강남 | 그외 서울 | 인천 | 신도시 | 그외 경기 | |
| 서울 | 도심 | 11 | 21 | 64 | 26 | 5 | 5 | 5 | 137 |
| | 여의도 | 6 | 2 | 19 | 13 | 5 | 3 | 3 | 51 |
| | 강남 | 4 | 4 | 9 | 15 | 0 | 6 | 8 | 46 |
| | 그외 서울 | 9 | 2 | 32 | 52 | 5 | 4 | 26 | 130 |
| 인천 | 인천 | 1 | 1 | 1 | 3 | 18 | 0 | 4 | 28 |
| 경기 | 신도시 | 4 | | 8 | 3 | 8 | 1 | 11 | 35 |
| | 그외 경기 | 11 | 1 | 11 | 2 | 3 | 5 | 19 | 52 |
| 합계 | | 46 | 31 | 144 | 114 | 44 | 24 | 76 | 479 |



[그림 1] 수도권 소재 3000대 기업본사의 이전방향 (1990-2003년)

설문조사³⁾를 통해 본 기업본사 이전 원인과 향후 업무중심지 전망

○ 기업본사 이전시기

- 242개 응답기업들이 이전한 시기를 보면, 1996년 이전(43%)에 비해 1997년 이후(57%) 이
전한 기업이 많았음. 특히 2000년 이후 이전한 기업이 34%를 차지하여 높은 비율을 보이
고 있음(<표 3> 참조). 이는 IMF 구제금융기를 거치면서 기업조직의 개편과 기능의 통폐
합 등 기업환경의 변화가 입지이전 등에 영향을 미친 것으로 추측됨.

<표 3> 기업본사의 이전시기

(단위: %)

| 구 분 | 전체 | | 서울 →서울 | 서울 →인천경기 | 인천경기 →서울 | 인천경기 →인천경기 |
|---------------|-----|-------|-----------|-------------|-------------|---------------|
| | 응답수 | 비율(%) | | | | |
| 1989년 이전 | 3 | 1.2 | 0.7 | 2.6 | 0.0 | 2.7 |
| 1989년 - 1990년 | 9 | 3.7 | 4.1 | 2.6 | 7.7 | 2.7 |
| 1991년 - 1993년 | 46 | 19.0 | 18.9 | 5.3 | 30.8 | 24.3 |
| 1994년 - 1996년 | 46 | 19.0 | 17.6 | 23.7 | 15.4 | 18.9 |
| 1997년 - 1999년 | 55 | 22.7 | 23.0 | 34.2 | 7.7 | 18.9 |
| 2000년 이후 | 83 | 34.3 | 35.8 | 31.6 | 38.5 | 32.4 |
| 계 | 242 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

○ 이전 전후 입주형태

- 이전기업들의 이전 전후 입주형태를 보면, 임대에서 자사 소유로 전환하거나 보증부 월세
에서 전세 형태로 전환한 비율이 높게 나타남. 임대(전세 및 보증부 월세)였다가 자사 소
유로 전환한 경우가 전체의 28.5%, 보증부 월세에서 전세로 전환한 기업이 4.5%를 차지하
여 기업이전을 통해 자사 건물을 소유하는 등 보다 안정적인 입주형태로 전환하는 기업이
상대적으로 많았음(<표 4> 참조).

3) 기업본사 이전 관련 설문조사는 1990년이후 수도권에서 기업본사를 이전한 479개 기업을 대상으로 하여 2004년 10월부터 한 달간 표준화된 설문지를 이용한 온라인 조사로 진행되었으며, 설문대상자는 해당 기업의 기획·관리부서에서 7년 이상 근무한 과장급 이상의 직원을 원칙으로 하였음. 회수된 설문지는 242개였음.

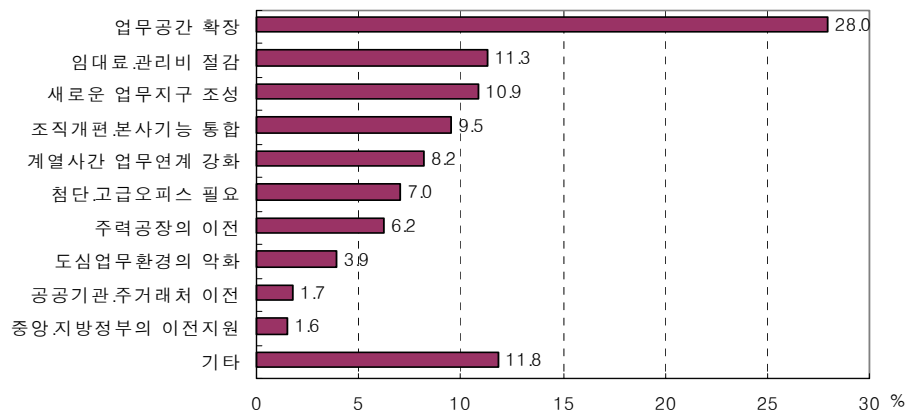
<표 4> 기업본사 이전 전후의 입주형태

(단위: %)

| 이전 전 \ 이전 후 | 자사 건물 | 임대 입주 (전세) | 임대 입주 (보증부 월세) | 계 |
|---------------|-------|---------------|-------------------|-------|
| 자사 건물 | 31.8 | 6.6 | 5.0 | 43.4 |
| 임대 입주(전세) | 19.4 | 12.0 | 1.7 | 33.1 |
| 임대 입주(보증부 월세) | 9.1 | 4.5 | 9.9 | 23.6 |
| 계 | 60.3 | 23.1 | 16.5 | 100.0 |

○ 기업본사 이전 사유

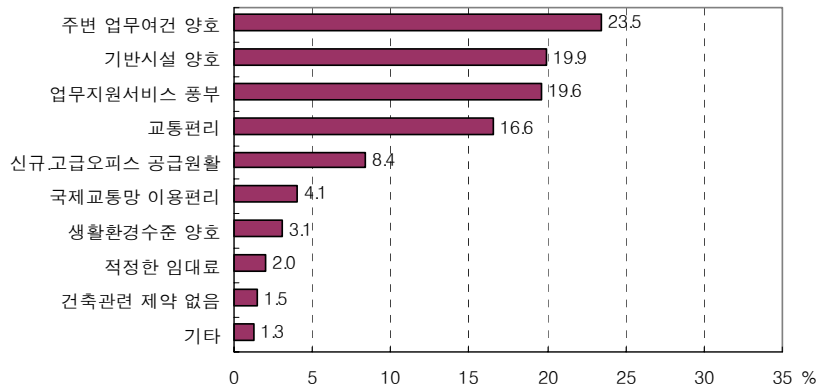
- 이들 기업들이 본사를 이전한 가장 큰 이유는 '업무공간의 확장'(28.0%)인 것으로 나타났으며, 기타 응답(11.8%)에서도 '자사 건물 신축' 때문이라는 응답이 높게 나타남. 그 밖에 '임대료·관리비 절감'(11.3%), '새로운 업무지구의 조성'(10.9%), 그리고 '조직개편과 본사기능 통합'(9.5%) 등인 것으로 나타났음(그림 2) 참조).
- 업무공간을 확장하기 위해 본사 이전을 모색할 때, 임대료와 관리비 절감 차원에서 새롭게 조성된 업무지구를 찾아(자사 건물을 신축하여) 이전하거나 조직개편·본사기능을 통합하여 이전하는 경향을 보인다고 할 수 있음.
- 즉, 업무공간의 면적과 임대료 수준, 기업내부의 업무효율성 제고 등과 같은 기업 내적인 요인이 기업본사 이전의 직접적인 이유라고 할 수 있음.



[그림 2] 기업본사 이전사유 (복수응답)

○ 강남권 업무환경의 장점

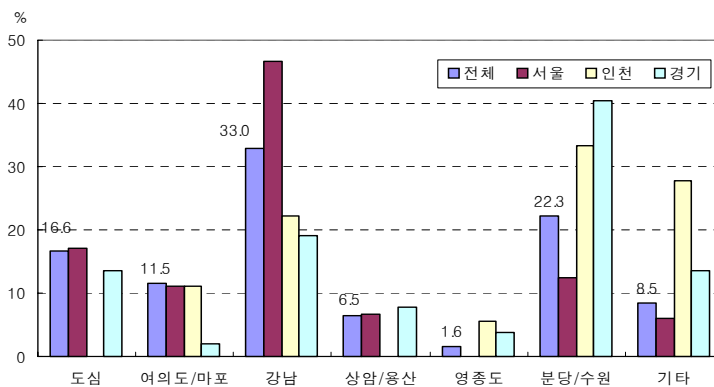
- 도심권의 업무환경에 대해서는 ‘교통혼잡’ (42%)과 ‘높은 임대료’ (34%)가 가장 큰 단점이라고 응답한 반면, 강남권의 장점으로는 ‘주변의 쾌적한 업무환경’ (23.5%), ‘양호한 기반시설’ (19.9%) 등 물리적인 환경 외에, ‘각종 업무지원시설 풍부’ (19.6%), ‘교통이 편리한 점’ (16.6%) 등 다양한 입지적 장점을 들고 있음(그림 3).



[그림 3] 강남권 업무환경의 장점 (복수응답)

○ 기업본사 재이전시 선호지역

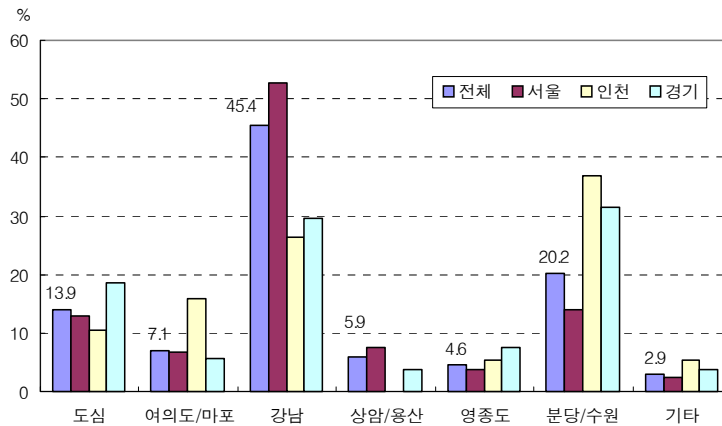
- 한편, 기업본사를 재이전할 경우 선호하는 후보지를 묻는 질문에 대해 강남(33%), 분당·수원(22.3%), 도심(16.6%) 순으로 응답하였음. 서울 소재 기업들은 강남(38%), 도심(19%), 분당·수원(17%) 순으로 응답한 반면, 경기지역의 소재 기업들은 분당·수원(37%), 강남(20%), 도심(15%) 순으로 응답하였음(그림 4).



[그림 4] 기업본사 재이전시 입지 선호지역 (복수응답)

○ 10년 후 수도권에서 영향력있는 업무중심지

- 앞으로 10년 후 수도권에서 가장 영향력있는 업무중심지에 대해서도 서울에 소재한 기업들은 강남(53%), 분당·수원(14%), 도심(13%) 순으로 응답한 반면, 경기지역에 본사를 둔 기업들은 분당·수원(32%), 강남(30%), 도심(19%) 순으로 응답비율이 높게 나타남. 전반적으로 강남권과 연계된 분당·수원지역에 대한 입지선호도가 높게 나타남((그림 5)).



[그림 5] 10년 후 수도권에서 영향력있는 업무중심지 (1순위 응답)

- 서울 대도시권의 경우, 업무중심지로서 도심과 강남권의 입지우위가 유지되는 가운데, 강남권의 위상 강화와 경기 남부지역으로 인구와 고용이 확산되는 경향에 따라 향후 강남, 분당·수원 축이 새로운 업무중심지로 부각될 가능성이 있음.

정책적 시사점

○ 도심권의 업무기능 약화를 막기 위해 환경 개선 및 입지경쟁력 강화 필요

- 서울의 강남북 균형발전을 위해서는 도심권의 업무환경을 개선하여 입지 경쟁력을 강화할 필요가 있음. 이를 위해서는 공공지원을 통해 도시환경정비구역내 미시행사업지구의 정비 사업을 활성화하여 도심권의 토지공급을 원활히 하고, 기반시설을 확충하는 등 업무환경을 개선하는 것이 필요함.

- 지역특성에 따른 유치업종의 차별화 등 중장기적인 육성전략 필요
 - 도심, 여의도, 용산, 상암, 마곡 등 대기업 본사가 입주할 가능성이 높은 업무중심지(예정)에 대해서는 지역특성에 적합한 유치업종과 육성용도 등을 선정하여 차별화하는 전략이 필요하며, 지역별로 개발시기를 조절하는 등 서울의 업무중심지 육성을 위한 중장기적인 전략을 마련할 필요가 있음.

- 수도권 차원의 오피스DB 구축과 장래 업무공간 수급전망 예측 필요
 - 도심, 부도심외에 지역중심 등 서울의 업무중심지를 체계적으로 육성하기 위해서는 서울·수도권 차원에서 오피스시장의 동향과 변화를 모니터링할 수 있도록 자료기반이 마련되어야 함. 특히, 서울·수도권의 중소형 오피스에 대한 자료구축과 함께, 장래 업무수요와 공급 가능성에 대한 예측 등이 이루어져야 할 것임.

양재섭 | 서울시정개발연구원 연구위원
02-2149-1049
jsyang@sdi.re.kr