

서울 대도시권의 기업본사 이전동향¹⁾

서울 대도시권의 업무입지 변화

- 1990년대 신도시 개발이후 서울 대도시권에서는 인구 및 고용의 외연적 확산경향이 나타나고 있으며, 신도시 개발과정에서 일부 공기업을 비롯한 민간기업들이 신도시지역으로 이전하는 등 새로운 업무지구가 형성되고 있음.
- 이 과정에서 서울의 도심권, 강남권, 여의도/마포권 등 3핵 권역간에도 변화가 일어나, 도심권의 위상이 약화되고 강남권이 수위 중심으로 부각되는 등 업무중심지 위계간에 변화가 나타나고 있음.
- 이러한 업무입지의 변화에 영향을 미치는 요소 중 하나는 업무지구를 형성하는데 중요한 역할을 담당하는 대기업 본사의 입지 이전이라고 할 수 있음. 여기서는 1990년대 이후 서울 대도시권에 입지해 있는 매출액 기준 3000대 기업본사(한국능률협회 및 매일경제신문사 회사연감)의 입지분포 변화와 이전동향을 살펴보고자 함.

3000대 기업본사의 입지분포 변화 (1990년~2000년)

- 1990년과 비교할 때, 2000년 수도권에 입지해 있는 매출액 기준 3000대 기업본사의 수는 2,062개(전국 대비 69%)에서 2,158개(전국 대비 72%)로 96개가 증가하였음.
- 수도권에서 증가한 3000대 기업본사의 수는 서울에서 증가한 것임. 서

1) 이 내용은 2005년 2월 17일 서울시정개발연구원에서 개최된 “서울 대도시권의 업무공간 입지변화 분석 연구 정책토론회” 발표내용을 요약하여 정리한 것임.

울에 입지한 3000대 기업본사의 수는 1990년 1,424개(수도권 대비 69%)에서 2000년 1,585개(수도권 대비 73%)로 161개가 증가하였는데, 이는 매출액 순위가 높은 대기업 본사들의 서울 입지(집중) 경향을 보여줌.

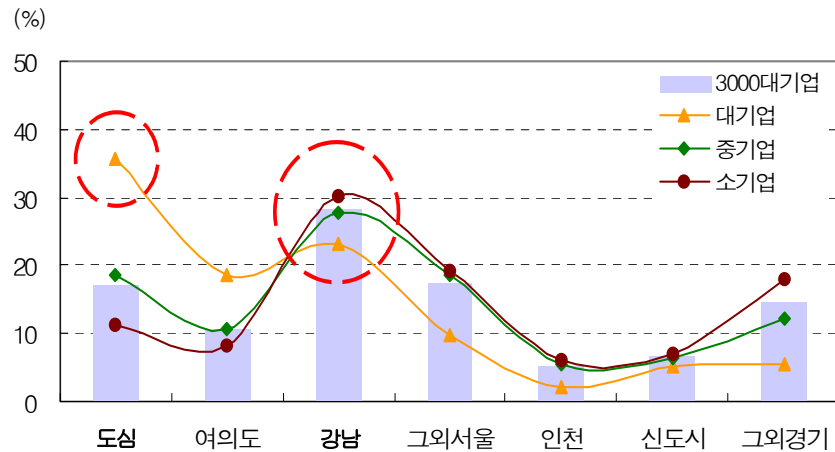
- 서울 집중경향이 진행되는 가운데, 도심권에 입지한 3000대 기업본사의 수는 519개(수도권 대비 25%)에서 368개(17%)로 감소한 반면, 강남권은 287개(수도권 대비 14%)에서 615개(29%)로 증가하여 기업본사의 입지에 있어서도 3핵 권역간 위상이 변화하였음.

[표 1] 매출액순위 3000대 기업본사의 수도권 입지 분포 (단위: 개, %)

구 분		1990년		2000년		변화		
		본사수	비중	본사수	비중	본사수	비중	증감율
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 : 1990년 한국능률협회 / 2000년 매일경제신문 회사연감

- 한편, 도심권에는 매출액기준 500대 기업이 147개(수도권 대비 35.6%)가 입지해 있어 대기업의 도심 집중경향은 여전히 유지되고 있으며, 강남권에는 1000대(중기업) 및 3000대(소기업) 기업 등 다양한 규모의 기업 본사가 입지해 있음.



[그림 1] 2000년 3000대 기업본사의 규모별 입지분포

서울 대도시권 기업본사의 이전동향

- 1990년에서 2003년간 수도권내에서 이전한 3000대 기업본사 중 주소지 변경을 확인할 수 있는 479개 기업의 이전경향을 분석한 결과는 다음과 같음.²⁾
 - 1990년대 서울 대도시권에서의 기업본사 이전은 서울내에서의 이전 (289개, 60%)이 주류를 이루는 가운데, 서울→인천·경기(75개, 13%), 인천·경기→서울(46개, 10%)로의 이전경향이 부분적으로 나타나고 있음.
 - 수도권에서 출발기업수가 많은 지역은 도심권(137개)이며, 도착기업수가 많은 지역은 강남권(144개)으로, 강남권은 업무중심지로서의 강력한 흡인력을 보이고 있음.
 - 도심권 출발기업(137개)의 도착지는 강남권이 64개(46.7%)로 가장 많고, 그외 서울 26개(19.0%), 여의도 21개(15.3%) 등 대부분 서울내에서

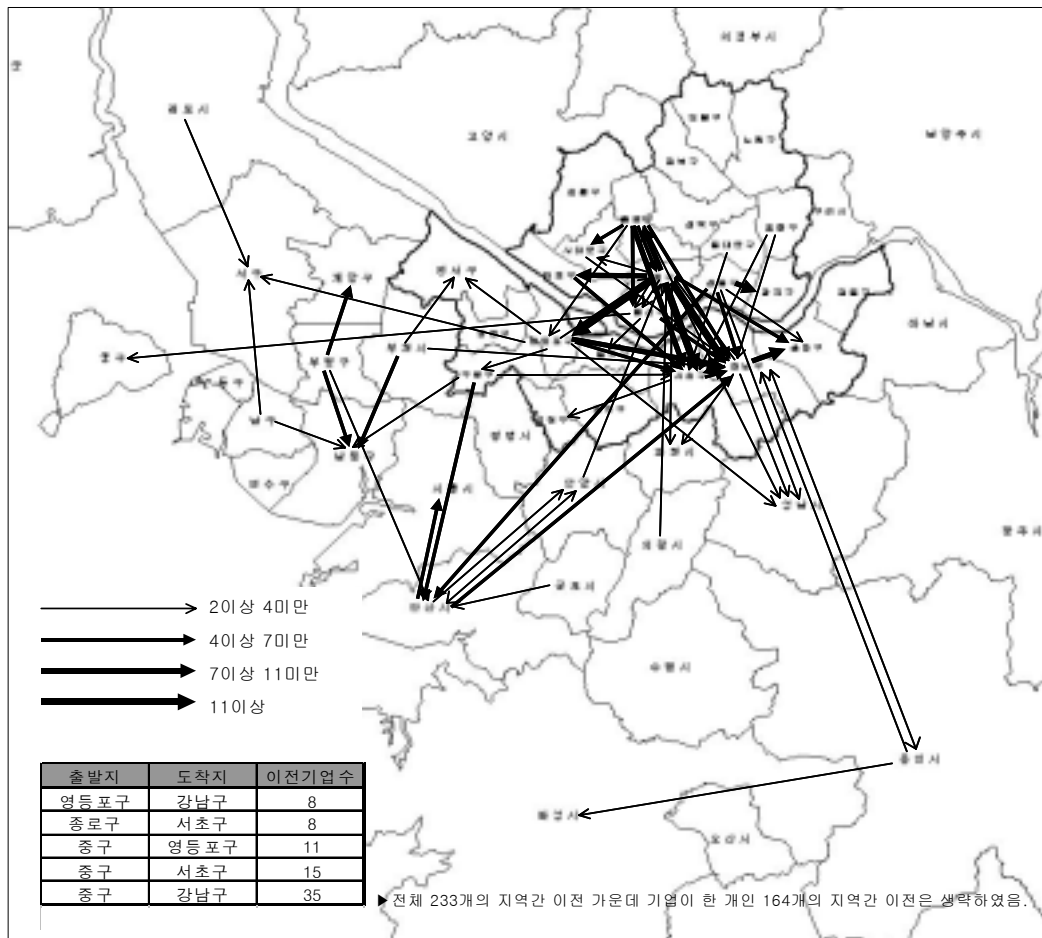
2) 1990년 수도권에 입지한 매출액 기준 3000대 기업은 2,062개로, 이 가운데 2003년에도 3000대 기업에 속하여 해당 기업의 주소지를 확인할 수 있는 기업이 1,242개였음. 이 중 주소지(자치구 단위)가 변경되어 이전했다고 판단할 수 있는 기업은 559개였으며, 이 가운데 수도권 이외의 지방으로 이전한 기업(80개)은 분석에서 제외하고, 수도권에서 주소지가 변경된 479개 기업(1,242개의 38.6%)을 대상으로 기업본사 이전동향을 분석하였음.

이전했으며, 인천·경기지역으로는 15개(10.9%) 기업이 이전함.

- 시군구별로는 중구→강남구(35개)와 서초구(15개), 종로구→서초구(8개) 등 도심에서 강남으로의 이전이 두드러지게 나타남. 그 외에 중구→영등포구(11개), 영등포구→강남구(8개) 등 3핵권역간에 이전하는 경향을 보이고 있음.
- 서울에서 경기지역으로의 기업 이전은 주로 3핵권역 이외의 지역(그외 서울)에 입지해 있던 기업들이 경기지역으로 이전한 것이 상당수(30개)를 차지하며, 안산, 성남, 과천, 용인 등으로 이전한 경향을 보이고 있음.

[표 2] 수도권 소재 3000대 기업의 이전동향 (1990-2003년)

도착지 출발지		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
	그외서울	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
	그외경기	11	1	11	2	3	5	19	52
합계		46	31	144	114	44	24	76	479



[그림 2] 수도권 소재 3000대 기업의 이전방향 (1990-2003년)

기업본사 이전사유 및 입지요인³⁾

○ 기업본사 이전사유

- 1990년대 수도권에서 기업본사를 이전한 응답기업들이 본사를 옮긴 가장 큰 이유는 ① 업무공간의 확장(28%)인 것으로 나타났으며, 기타 응답에서도 ‘자사 건물 신축’의 응답이 높게 나타났음. 그 밖에 ② 임

3) 기업본사 이전사유와 입지요인은 앞서 기업본사를 이전한 479개 기업을 대상으로 한 설문조사 결과를 분석한 것임(회수된 설문지 242개). 설문조사는 2004년 10월부터 한 달간 표준화된 설문지를 이용한 온라인 조사로 진행되었음. 설문대상자는 90년대이후 해당 기업의 본사이전 전부터 기획부서나 관리부서에서 5년이상 근무한 과장급 이상의 직원으로 한정하였음.

대료·관리비 절감(11%), ③ 새로운 업무지구의 조성(11%), 그리고 ④ 조직개편과 본사기능 통합(10%) 등인 것으로 나타남.

[표 3] 기업본사 이전사유 (복수응답)

(단위: 개, %)

구 분	전체		서울 →서울	서울 →인천경기	인천경기 →서울	인천경기 →인천경기
	빈도	비율				
업무공간의 확장	144	28.0	27.0	25.3	28.0	34.2
첨단·고급오피스 필요	36	7.0	7.2	5.7	20.0	4.1
임대료·관리비 절감	58	11.3	14.5	12.6	0.0	1.4
조직개편, 본사기능의 통합	49	9.5	10.4	6.9	12.0	6.8
기업내 계열사간 업무연계 강화	42	8.2	9.7	5.7	8.0	2.7
주력공장의 이전	32	6.2	1.3	9.2	4.0	26.0
공공기관·주거래처의 이전	9	1.7	1.6	1.1	8.0	1.4
교통혼잡 등 도심업무환경 악화	20	3.9	2.5	8.0	0.0	6.8
새로운 업무지구 조성	56	10.9	10.7	11.5	4.0	11.0
중앙/지방정부의 이전유도·지원	8	1.6	0.0	5.7	4.0	2.7
기타	61	11.8	15.1	8.0	12.0	2.7
계	515	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

○ 강남권 업무여건의 장점

- 도심권의 업무환경에 대해서는 교통혼잡(42%)과 높은 임대료(34%)가 가장 큰 단점이라고 응답한 반면, 강남권의 장점으로 ① 주변의 쾌적한 업무환경(24%)과 ② 양호한 기반시설(20%) 등 물리적인 환경외에 ③ 각종 업무지원시설 풍부(20%), ④ 교통이 편리한 점(17%) 등 다양한 입지적 장점을 들고 있음.

[표 4] 강남권의 업무여건의 장점 (복수응답)

(단위: 개, %)

구 분	전체						서울	인천	경기
	빈도	비율	도심	여의도	강남	그외			
상대적으로 적절한 임대료	8	2.0	2.3	3.8	3.1	0.0	2.2	3.6	1.2
신규·고급오피스의 공급 원활	33	8.4	9.3	7.7	11.5	7.8	9.7	7.1	4.8
교통편리	65	16.6	14.0	23.1	18.3	13.0	16.6	7.1	19.3
국제교통망의 이용편리(공항 등)	16	4.1	0.0	0.0	5.3	1.3	2.9	10.7	6.0
기반시설 수준 양호(도로, 통신 등)	78	19.9	18.6	26.9	21.4	16.9	20.2	17.9	19.3
주변 업무환경 양호(문화시설,공원 등)	92	23.5	25.6	15.4	20.6	28.6	23.1	28.6	21.7
각종 업무지원서비스 양호	77	19.6	25.6	11.5	17.6	23.4	19.9	17.9	20.5
상대적으로 건축관련 제약이 없음	6	1.5	4.7	0.0	1.5	1.3	1.8	3.6	0.0
인접주거지 및 생활환경수준 양호	12	3.1	0.0	11.5	0.8	3.9	2.5	3.6	4.8
기타	5	1.3	0.0	0.0	0.0	3.9	1.1	0.0	2.4
계	392	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 기타는 이미지제고, 인프라구축이 잘 되어 있음, 체계적 도시개발 등임

○ 10년후 영향력있는 업무중심지

- 앞으로 10년후 수도권에서 가장 영향력있는 업무중심지에 대해 서울에 소재한 기업은 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 분당·수원지역에 대한 입지선호도가 높게 나타남.

[표 5] 10년후 영향력있는 업무중심지 (1순위 응답)

(단위: 개, %)

구 분	전체						서울	인천	경기
	빈도	비율	도심	여의도	강남	그외			
서울 도심	33	13.9	21.7	17.6	9.5	12.2	12.9	10.5	18.5
서울 마포/여의도	17	7.1	8.7	17.6	4.1	6.1	6.7	15.8	5.6
서울 강남	108	45.4	47.8	41.2	62.2	44.9	52.8	26.3	29.6
서울 상암/용산 등	14	5.9	4.3	11.8	2.7	14.3	7.4	0.0	3.7
인천 영종도	11	4.6	0.0	5.9	4.1	4.1	3.7	5.3	7.4
경기 분당/수원 등	48	20.2	13.0	5.9	14.9	16.3	14.1	36.8	31.5
기타	7	2.9	4.3	0.0	2.7	2.0	2.5	5.3	3.7
계	238	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

- 서울과 수도권 남측으로 인구와 고용이 확산되고 있는 경향과 기업들의 입지 선호도 등을 감안할 때, 향후 강남-분당-수원축이 새로운 업무중심지로서 부각될 가능성이 있음.

시사점

○ 도심권의 업무환경 개선 및 입지경쟁력 강화

- 서울의 강남북 균형발전을 위해서는 도심권의 업무환경을 개선하여 입지 경쟁력을 강화할 필요가 있음. 이를 위해서는 공공지원을 통해 도시환경정비구역내 미시행사업지구의 정비사업을 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 본사 위주의 업무중심지에 대해서는 지역특성에 적합한 유치업종과 육성용도 등을 선정하여 차별화하는 전략이 필요하며, 지역별로 개발시기를 조절하는 등 서울의 업무중심지 육성을 위한 중장기적인 전략을 마련할 필요가 있음.

○ 서울·수도권의 오피스자료 DB구축과 장래 업무수요 예측 필요

- 도심, 부도심외에 지역중심 등 서울의 업무중심지를 체계적으로 육성하기 위해서는 서울·수도권 차원에서 오피스시장의 동향과 변화를 모니터링할 수 있는 자료기반이 마련되어야 함. 특히, 서울·수도권의 중소형 오피스에 대한 자료구축과 장래 업무수요에 대한 예측 등이 선행되어야 할 것임.

양재섭 · 서울시정개발연구원 연구위원

jsyang@sdi.re.kr