

# IBKS Spot Comment

건설/부동산

조정현

02) 6915-5660

controlh@ibks.com

## [건설/부동산]

### 용산 개발의 서막

#### 국제업무지구 주변부가 먼저 움직인다

용산 개발이 본궤도에 오르기 시작했다. 용산국제업무지구를 중심으로 주변부 개발이 하나씩 가시화되고 있기 때문이다. 가장 빠르게 움직이는 측은 **정비창 전면 제1구역과 용산전자상가 일대**다. 정비창 전면 제1구역은 2026년 6월 18일 제12차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회에서 조건부의결을 받았다. 주요 7개 분야 통합심의를 조건부 통과했다는 점에서, 사업시행인가를 앞둔 실물 개발 단계에 진입했다고 판단한다. 용산전자상가 일대 역시 2026년 6월 12일 AI/ICT 콘텐츠 산업 특정개발진흥지구 진흥계획이 서울시 심의를 통과했다. 아직 특정개발진흥지구 지정과 지구단위계획 수립 절차가 남아 있지만, 노후 전자유통 상권을 신산업 거점으로 전환하기 위한 제도적 출발점이 마련된 것이다.

#### 용산, 단일 개발에서 권역 플랫폼으로

정비창 전면 제1구역은 용산역과 신용산역 인근에 위치하고, 용산국제업무지구 도시개발사업구역과 지하공간으로 연결될 예정이다. 이번 계획에 따르면 노후 저층 건축물이 밀집한 대상지에는 최고 24층 규모의 공동주택 706세대와 오피스텔 624실이 들어설 예정이다. 저층부에는 판매시설을 배치하고, 용산역 교차로 부근에는 업무시설을 배치해 주거, 업무, 상업 기능이 결합된 복합단지로 조성된다. 교통 보완 조건이 남아 있지만, 이를 반영하면 사업시행인가로 이어질 것으로 판단한다.

용산전자상가 일대의 변화도 같은 흐름에 있다. 용산 특정개발진흥지구는 진흥계획이 서울시 심의를 통과하면서, 기존 전자제품 유통 상권에서 신산업 거점으로 전환되는 출발점에 섰다. **기존 집객력이 약화된 노후 전자상가를 AI/ICT 기업 등이 결합된 산업형 복합거점 변화하며, 기업 입주에 따른 내부 상주수요와 외부 방문수요가 동시에 형성될 것으로 전망**한다. 향후 특정개발진흥지구 지정과 지구단위계획 수립이 이어지면 건폐율, 용적률, 높이 제한 완화 등 도시계획 인센티브가 구체화될 수 있을 것으로 기대한다.

우리가 주목해야 할 것은 **용산 개발이 국제업무지구 단독 프로젝트에 머물지 않고 있다는 점**이다. 정비창 전면 제1구역은 주거·업무·상업 기능이 결합된 전면부 복합개발로 움직이고 있고, 용산전자상가 일대는 AI·ICT 콘텐츠 산업 거점으로 재편되고 있다. 이는 「도쿄에서 본 서울의 미래(26.06.08)」에서 언급한 한국형 권역개발(컴팩트시티)의 초기 모습과 맞닿아 있다. 결국 핵심은 개별 사업지의 개발이 아니라, 도시 자산이 하나의 플랫폼으로 묶이기 시작했다는 데에 있다.

www.ibks.com

본 조사분석자료는 당사 리서치본부에서 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으며, 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서 향후 주가 움직임은 과거의 패턴과 다를 수 있습니다. 고객께서는 자신의 판단과 책임 하에 종목 선택이나 투자시기에 대해 최종 결정하시기 바라며, 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권 투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

그림 1. 용산 일대 주요 개발 예정구역 위치도



주: 오차 존재, 자료: Google map, IBK투자증권

그림 2. 정비창 전면 제1구역 조감도



자료: 서울특별시, IBK투자증권

그림 3. 정비창 전면 제1구역 건축규모

구분	용도	건폐율(%)	용적률(%)	면적(㎡)	높이(m)
1-1획지	주택, 임대	56.26	390.71	69,882.51	86
		53.18	389.54	87,553.09	86
		59.71	673.70	99,987.49	96.5
1-4획지	업무, 판매	55.10	379.69	10,268.26	39.7
		58.63	390.90	19,141.76	39.7

자료: 서울특별시, IBK투자증권

### Compliance Notice

동 자료에 게재된 내용들은 외부의 압력이나 부당한 간섭없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성되었음을 확인합니다.

동 자료는 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.

동 자료는 조사분석자료 작성에 참여한 외부인(계열회사 및 그 임직원등)이 없습니다.

조사분석 담당자 및 배우자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.

동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.

당사는 상기 명시한 사항 외 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다.