

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지 시장]

- **주택가격** : 전국 매매 및 전세시장 상승폭 둔화되었으나, 여전히 높은 수준
 - 추석 이후 수요자들의 관망세가 지속되는 가운데, 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 대상 확대와 보유세 부담이 점차 현실화 됨에 따라 매매가격 상승폭 둔화
 - 전세가격은 매물부족현상이 지속되면서 최근 급격한 상승률을 기록한 이후, 소폭 둔화된 상황이나 여전히 높은 수준
- **주택거래** : 매도자와 매수자 관망세 확대로 주택매매거래 2개월째 위축
 - 9월 주택매매거래는 8만 1,928호를 기록하며 거래량 둔화 뚜렷
 - 미분양아파트는 2.8만호로 전월과 유사한 수준
- **주택공급** : 최근 주택가격 상승으로 인해 청약시장에 주택수요 집중
 - 10월 분양물량은 약 2.3만호로 전월대비 감소하였으나 올해 들어 가장 높은 청약경쟁률 기록
 - 입주물량은 2.3만호로 직전 1년 평균 대비 13.2% 감소
- **토지** : 전국 토지 거래시장 양호한 흐름 지속
 - 9월 전국 토지가격은 전월대비 0.30% 상승, 세종시 3개월 연속 1% 이상 상승
 - 토지거래량은 25.8만 건으로 수도권은 1.1% 감소하였으나 비수도권은 2.7% 증가
- **주택금융** : 가계대출 2개월 연속 급증, 대출금리는 소폭 상승
 - 8월에 이어 9월에도 가계대출 전부문 급증, 특히 전세자금대출 순증액 역대 2번째로 높은 수준
 - 시중금리 상승에 따른 신규금리 상승 전환, 연체율은 안정세 지속

[상업용 시장]

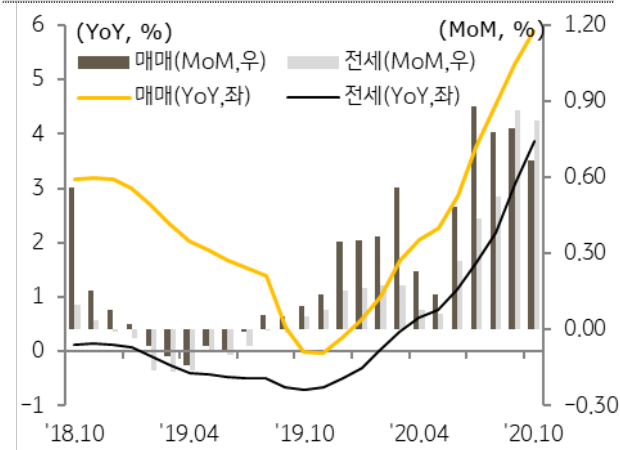
- **상가** : 시장여건 개선 가능성 낮아 상가 투자지표 악화 흐름은 지속될 전망
 - 임대가격 하락세가 지속되는 가운데 공실률도 상승하면서 시장여건 악화 영향이 가시화
- **오피스텔** : 수도권 오피스텔 가격은 꾸준한 상승 속에 입주물량 증가폭 확대
 - 경기/인천지역의 상승세가 두드러지는 가운데 하반기 입주(예정)물량은 전기대비 큰 폭 증가
- **오피스** : 전국 및 서울 오피스 평균 임대가격 하락세 둔화
 - 3분기 전국 및 서울 오피스 평균 임대가격은 하락하였으나, 낙폭은 축소되는 모습
- **간접투자** : 공모 리츠 시장 경쟁력 지속 예상, 해외 펀드 신규 설정 증가
 - 유가증권시장 변동성 확대로 공모 리츠 시장 경쟁력 증가, 펀드 신규 설정 규모 1.7조원으로 확대

[주택 가격] 전국 매매 및 전세시장 상승폭 둔화

■ 10월 전국 주택매매가격(0.67%)과 전세가격(0.83%) 모두 상승폭 둔화

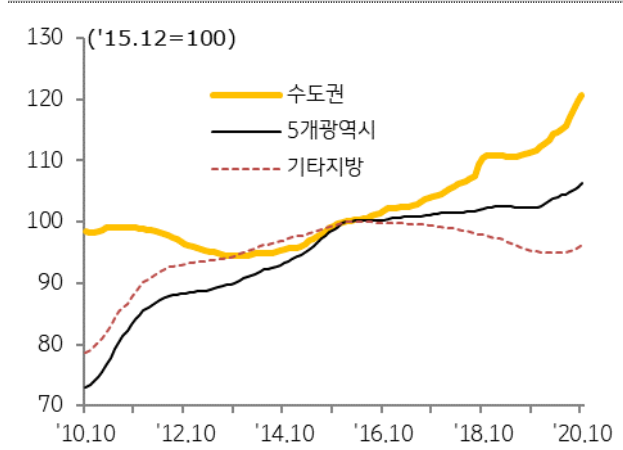
- 추석 이후 수요자들의 관망세가 지속되는 가운데, 10.20일 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 대상 확대와 보유세 부담이 점차 현실화 됨에 따라 매매가격 상승폭 둔화
 - 추가적으로 11.3일 부동산 공시가격 현실화 계획까지 발표되면서 보유세 부담이 더욱 증가
- 전세가격은 매물부족현상이 지속되면서 최근 급격한 상승률을 기록한 이후 소폭 둔화된 상황이나 여전히 높은 상승률 기록

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

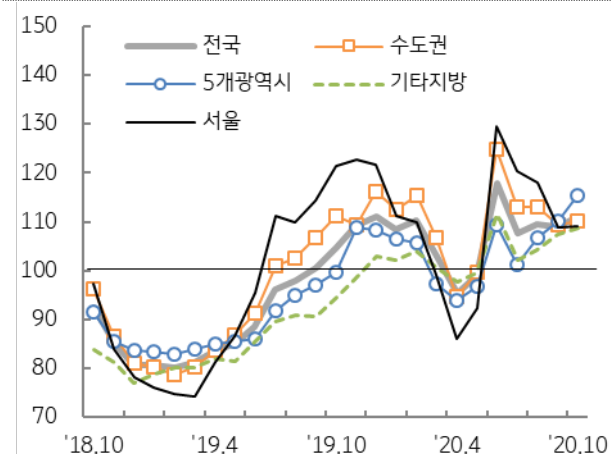


자료: KB국민은행

■ 10월 전국 KB부동산 매매전망지수(111.0)는 안정적, 전세전망지수(131.7)는 상승세 지속

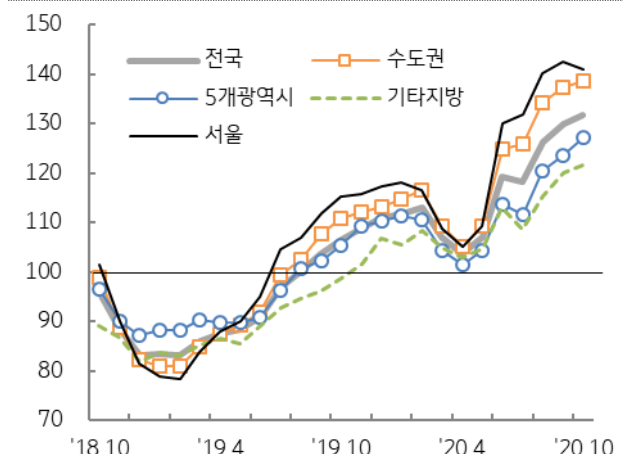
- 매매전망지수는 대구, 울산을 제외하고는 전체적으로 안정적인 상승전망을 유지
- 전세전망지수는 강북의 상승전망이 일부 축소되었으나, 전국적으로 상승 전망은 높은 편

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



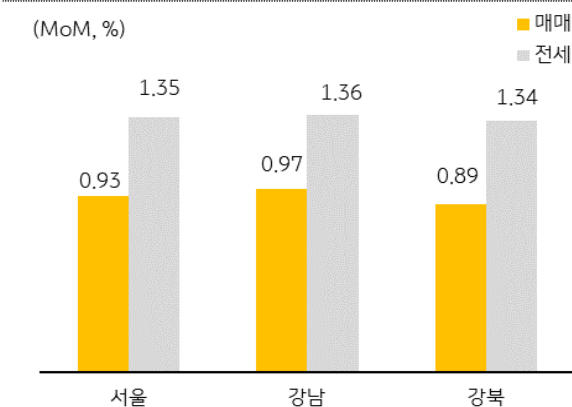
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 서울, 경기 등 매매가격 상승폭 둔화되나 여전히 높은 수준

■ (서울) 매매가격 상승폭은 강북에서 더 크게 둔화, 전세가격은 전체적으로 높은 상승률 지속

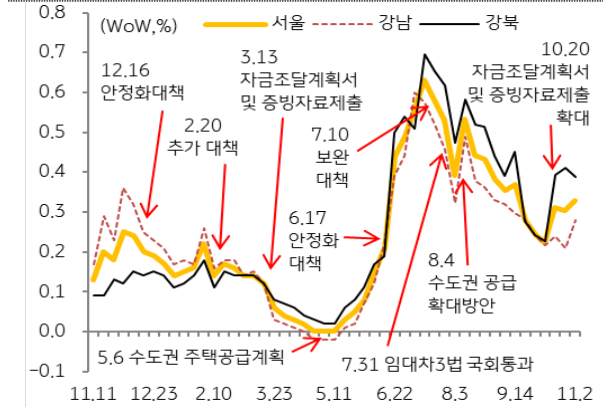
- 매매가격은 평균적으로 전월대비 상승폭이 약 20~30% 축소되었으며, 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 확대 등의 영향으로 강북지역의 축소폭이 강남지역보다 더 큰 편
- 전세가격도 상승폭이 둔화되었으나 여전히 월간 기준으로 1%가 넘는 높은 상승률 기록
 - 또한 동대문구, 서대문구, 종로구, 금천구, 동작구 등 여전히 전월대비 상승폭이 확대되는 지역도 일부 존재함에 따라 아직까지 전세가격 상승세는 지속중인 것으로 판단

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(10월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

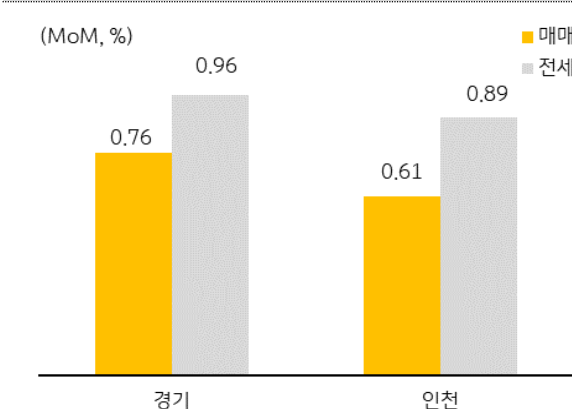


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 매매시장, 전월대비 안정세를 보이고 있으나 일부 지역 상승폭 확대

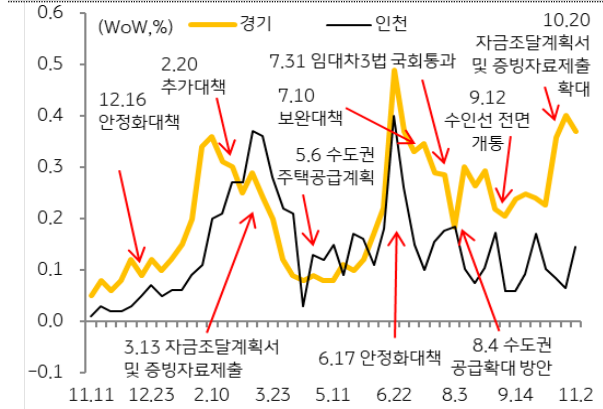
- 매매가격의 경우 경기지역의 상승세는 둔화되었으나 인천은 오히려 확대되었으며, 특히 투기과열지구에 포함되지 않은 지역을 중심으로 전월대비 높은 상승률 기록
- 전세가격의 경우 성남 분당구, 광명 등이 수요가 집중되면서 2%대의 높은 상승률을 기록 하였으며, 대부분 지역에서 전체적으로 상승세 지속되는 모습

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(10월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

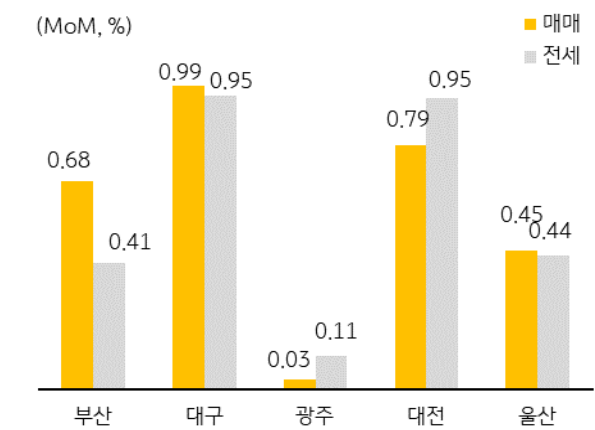
[주택 가격] (비수도권) 매매가격 상승세 지속되고 있으며, 일부 지역 상승폭 확대

■ (5대광역시) 대구·대전 여전히 높은 상승률 지속, 부산·울산 상승폭 확대

- 매매가격의 경우 수도권과 달리 상승폭이 소폭 확대되면서 대구와 대전을 중심으로 높은 상승률이 지속되고 있으며, 전세가격 역시 대전을 제외한 4대 광역시 모두 상승폭 확대
- 또한 그동안 5대광역시에서 상대적으로 상승세가 낮았던 부산·울산 지역의 상승폭이 최근 크게 확대되기 시작

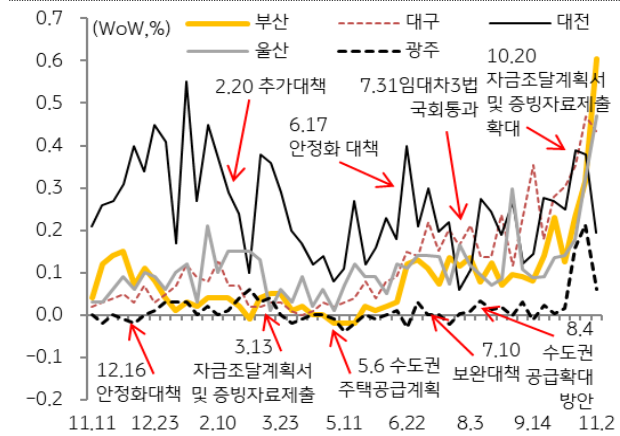
• 부산 해운대구 11.2일 기준 주간매매가격 상승률 1.32%, 주간전세가격 상승률 0.90% 기록

그림 9 | 5대광역시 매매/전세가격 변동률(10월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5대광역시 주간매매가격 변동률

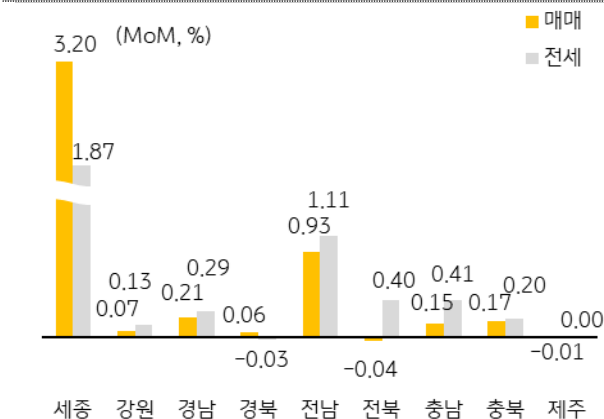


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 대체로 안정적인 상승세를 보이며, 세종·전남은 수도권보다 높은 상승률 기록

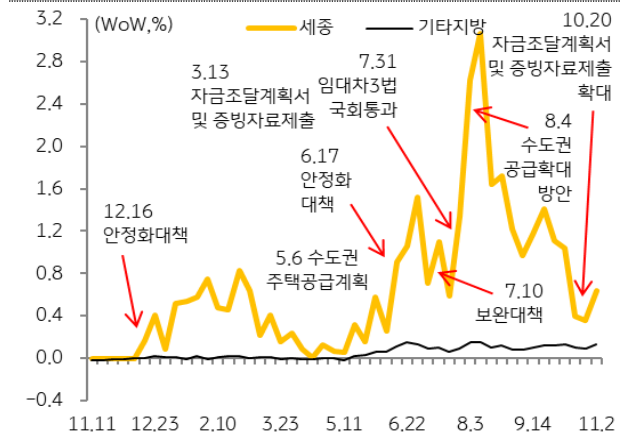
- 세종, 월간 상승폭은 크게 둔화(5.67%→3.20%)되었으나 여전히 전국에서 가장 높은 수준
- 전남의 경우 목포(-0.46%)는 가격이 하락하였으나 순천(1.69%)과 여수(1.23%)에서 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 기타지방의 경우 안정적인 상승세 지속

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(10월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



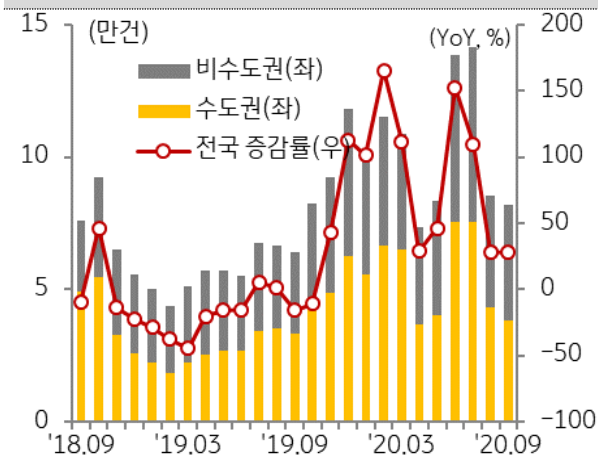
자료: KB국민은행

[주택 거래] 매도자와 매수자 관망세 확대로 주택매매거래 2개월째 위축

■ 9월 주택매매거래건수는 8만 1,928호로 거래량 둔화 뚜렷

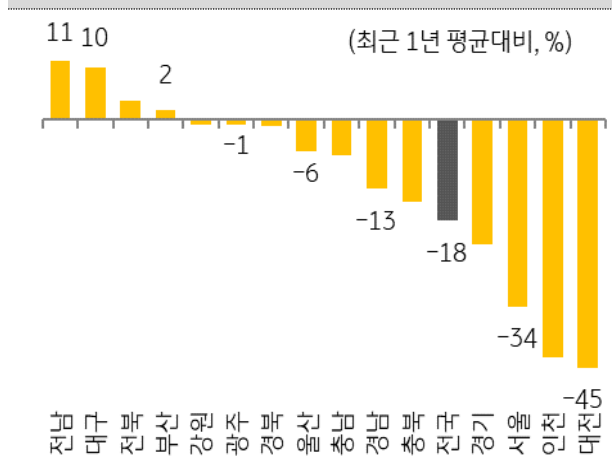
- 주택매매가격 상승률이 다소 둔화되면서 거래량은 8월 이후 8만호 수준으로 감소
 - 직전 1년 평균대비로는 18.4% 감소했으며, 특히 수도권(-29.1%)에서 상대적으로 크게 감소
- 향후 주택가격에 대한 매도자와 매수자간의 간극이 여전히 큰 상태로 당분간 거래량은 낮은 수준이 지속될 것으로 전망

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 시리얼(SEE:REAL)

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(9월)

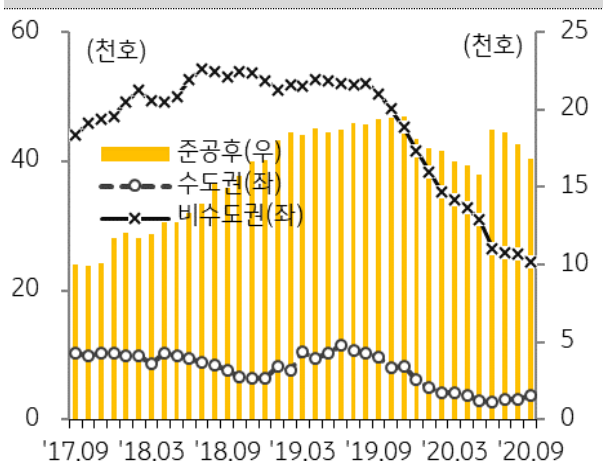


자료: 시리얼(SEE:REAL)

■ 미분양아파트는 2.8만호로 전월과 유사한 수준

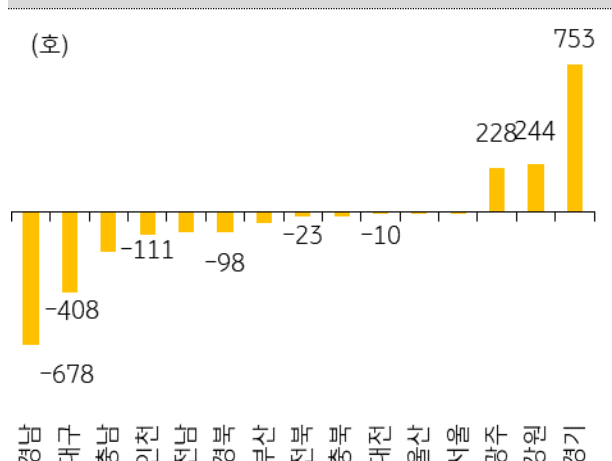
- 미분양아파트는 최근 3개월간 변동이 거의 없는 상태(9월, 전월대비 522호 감소)이며, 지역별로는 경기도 지역이 상대적으로 크게 증가
- 상대적으로 주변시세 대비 가격이 저렴한 청약시장으로 수요가 집중되며 미분양아파트는 안정세

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(9월)



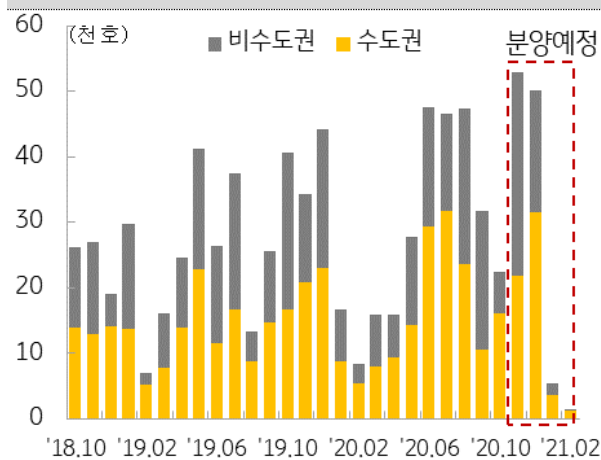
자료: 국토교통부

[주택 공급] 최근 주택가격 상승으로 인해 청약시장에 주택수요 집중

■ 신규 분양시장으로 수요가 집중되면서 올해 들어 가장 높은 청약경쟁률 기록

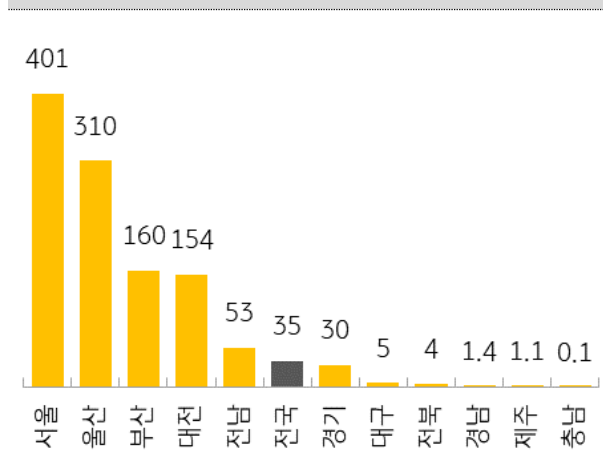
- 10월 분양물량은 약 2.3만호로 전월대비 29.1% 감소
 - 연말까지 분양 예정 물량은 약 10만호에 달하나 상당 물량은 내년으로 분양시기가 조정될 가능성이 높음
- 청약경쟁률은 35:1로 올해 들어 가장 높은 경쟁률을 기록하면서 수요 집중이 심화

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(10월)

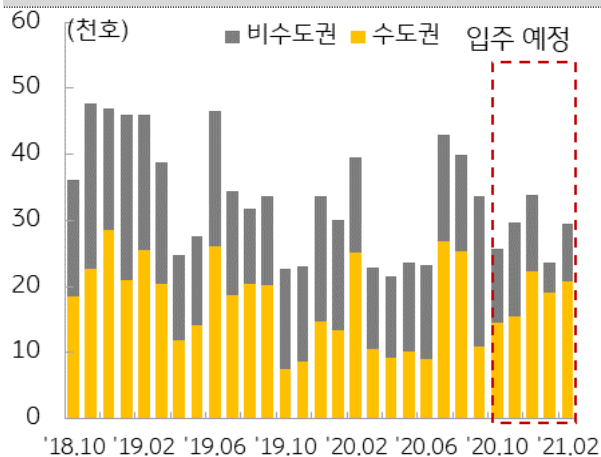


자료: 부동산114

■ 10월 입주물량은 2.3만호로 직전 1년 평균 대비 13.2% 감소

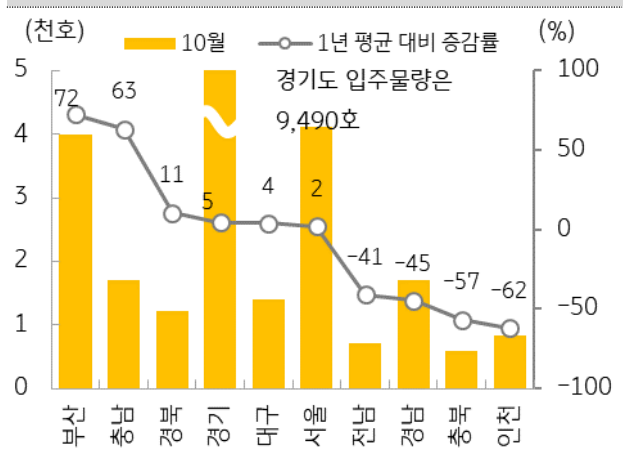
- 직전 1년 평균 입주물량 대비 수도권은 1.6% 증가했으나, 비수도권은 26.8% 감소
- 당분간 입주물량이 많지 않을 것으로 보여 전세시장 불안 요인으로 작용할 수 있음

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(10월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

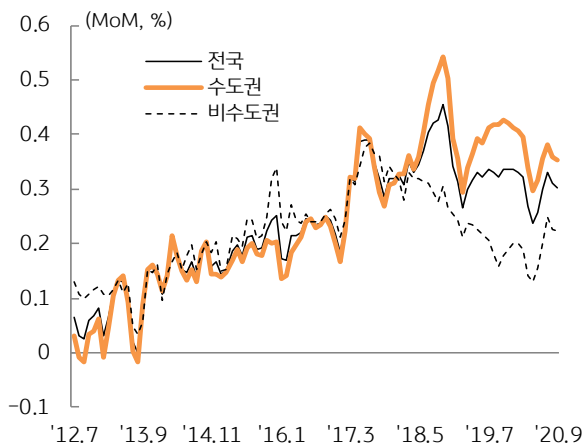
자료: 부동산114

[토지] 전국 토지 거래시장 양호한 흐름 지속

■ 9월 전국 토지가격은 전월대비 0.30% 상승, 세종시 3개월 연속 1% 이상 상승

- 전국 토지시장은 전반적으로 상승세를 유지하는 가운데 세종시의 상승세가 높은 편
 - 한편 유일하게 하락세를 보이는 제주(-0.08%)의 경우, 약 15개월간 하락세를 지속하나 지난 6월부터 하락폭은 크게 둔화

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국감정원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (9월)

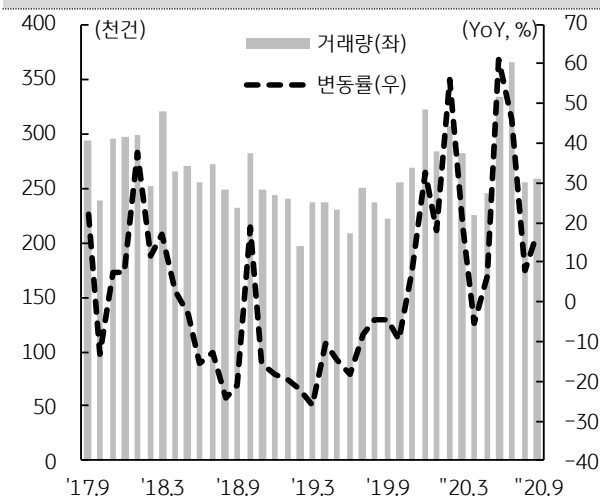
전국	0.30	경기	0.31
서울	0.40	강원	0.18
부산	0.30	충북	0.20
대구	0.28	충남	0.22
인천	0.28	전북	0.19
광주	0.26	전남	0.26
대전	0.35	경북	0.18
울산	0.18	경남	0.05
세종	1.31	제주	-0.08

자료: 한국감정원

■ 9월 전국 토지 거래량은 25.8만건으로 전월대비 1% 감소

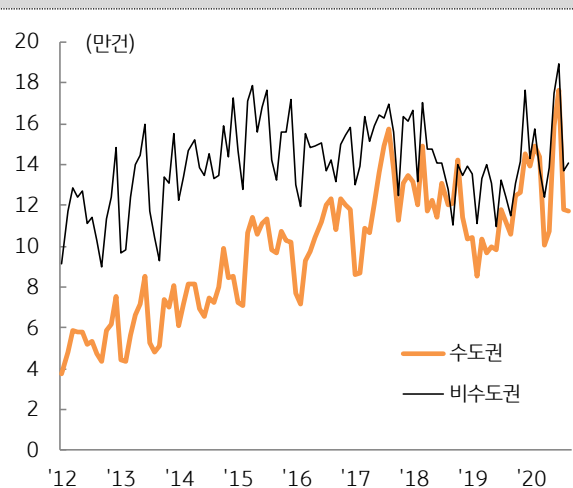
- 수도권은 11.7만건으로 전월대비 1.1% 감소, 비수도권은 14.1만건이 거래되며 2.7% 증가
 - 지난 10년간 월평균 23.3만건이 거래되었는데, 최근 거래량은 과거 평균대비 높은 수준으로 토지 거래 시장은 활발한 편

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국감정원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



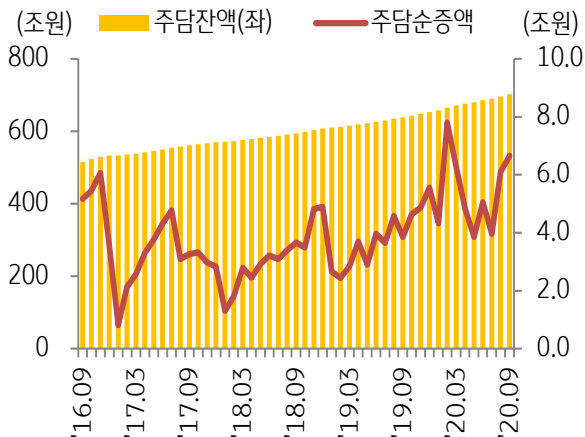
자료: 한국감정원

[주택 금융] 가계대출 2개월 연속 급증, 대출금리는 소폭 상승

■ (대출 규모) 8월에 이어 9월에도 가계대출 전부문 급증

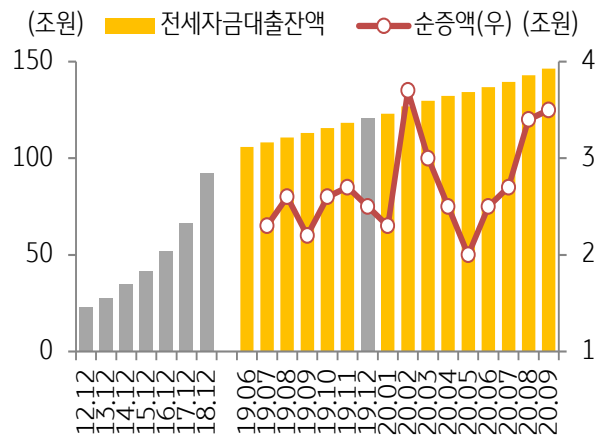
- 기승인된 집단대출 실행, 전세 자금수요 지속 등으로 주택담보대출 크게 증가
- 9월 전세자금대출 순증액은 3.5조원으로 2월 3.7조원에 이어 역대 2번째로 높은 수준 기록

그림 24| 은행권 주택담보대출 금리 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행, 은행연합회

그림 25| 은행권 주택담보대출 규모 추이

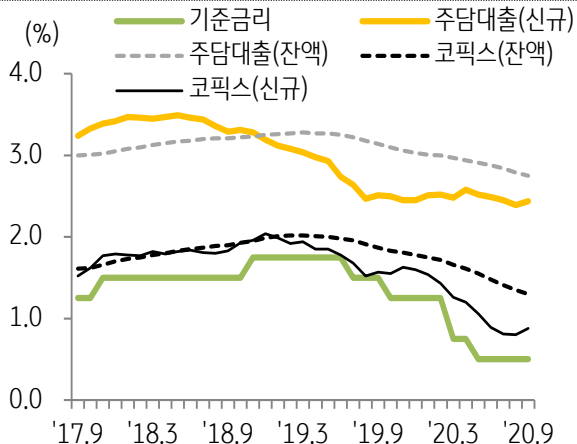


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 시중금리 상승에 따른 신규금리 상승 전환, 연체율은 안정세 지속

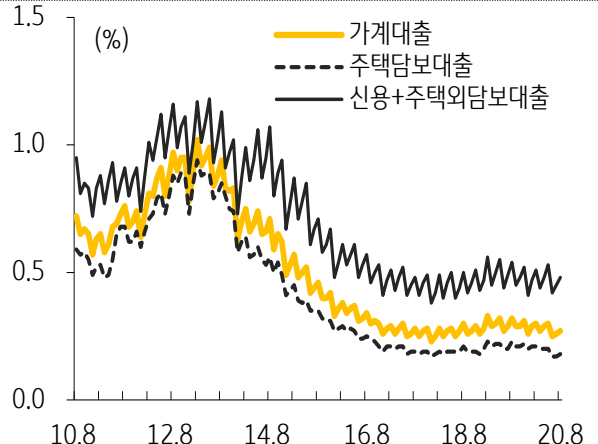
- 9월 신규 주택담보대출 금리는 시중금리 상승에 따른 영향으로 2.44%로 소폭 상승
- 8월 은행권 주택담보대출 연체율은 전월과 같은 0.18%로 3개월 연속 0.20%대 미만 유지

그림 26| 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27| 은행권 대출 연체율 추이



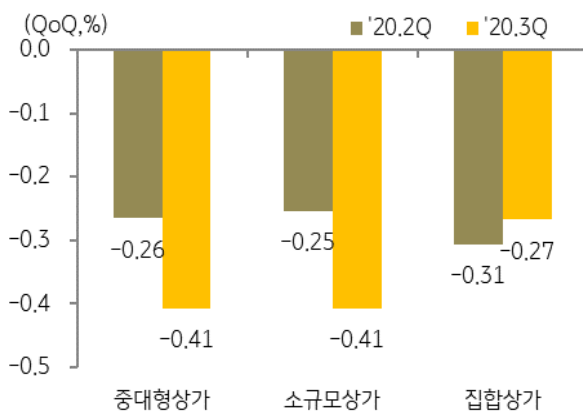
자료: 금융투자협회

[상가] 시장여건 개선 가능성 낮아 상가 투자지표 악화 흐름은 지속될 전망

■ 상가 임대가격 하락세가 지속되는 가운데 공실률도 상승세

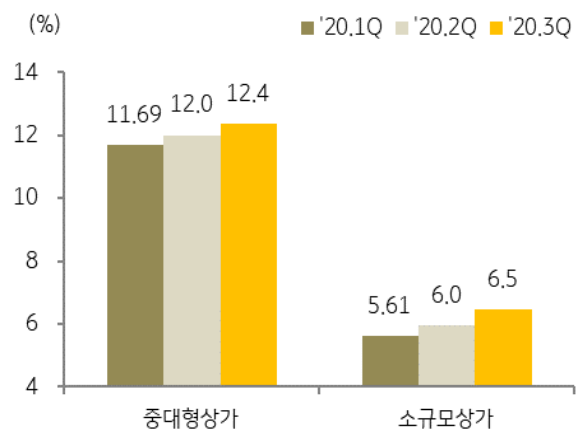
- 2020년 3분기 전국 상가 임대가격지수는 전기대비 중대형상가와 소규모상가가 각각 0.41%, 집합상가가 0.27% 하락
- 3분기 상가 공실률은 중대형상가가 12.4%, 소규모상가가 6.5%로 모두 전기 대비 상승하였으며 전국 기준 공실률로는 통계 작성 이후 가장 높은 수준

그림 28 | 상가 임대가격 지수 변동률



자료: 한국감정원

그림 29 | 상가 공실률

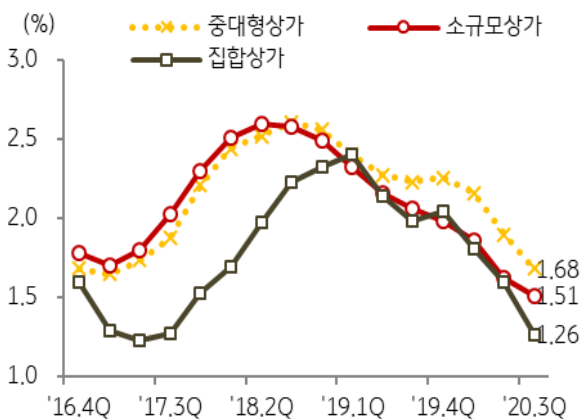


자료: 한국감정원

■ 코로나19 이후 시장여건 악화의 영향이 가시화되는 가운데 향후 전망도 부정적

- 자영업 경기침체, 비대면 소비 확대 등으로 상가 임대수요 기반이 약화되고 투자리스크가 확대되면서 소득수익률과 자본수익률이 동반 하락하며 전체 상가 투자수익률이 하락세를 지속
- 코로나19 장기화로 상가 임대수요 회복 가능성이 낮은 상황에서 자본이익에 대한 기대도 낮아지면서 투자수요가 위축될 가능성이 높아 투자시장의 침체가 지속될 전망

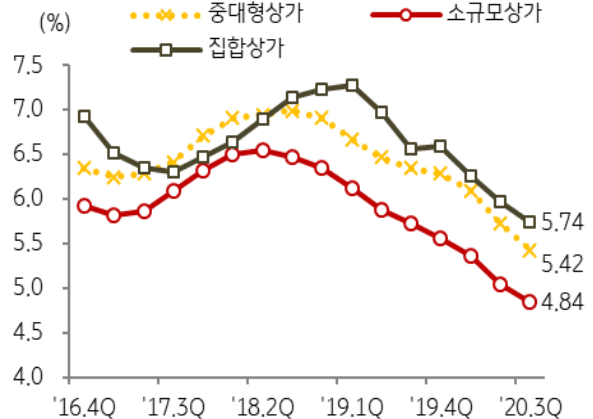
그림 30 | 상가 자본수익률 추이



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률

자료: 한국감정원

그림 31 | 상가 투자수익률 추이



주: 수익률은 4분기 시간가중수익률

자료: 한국감정원

[오피스텔] 수도권 오피스텔 가격은 꾸준한 상승 속에 입주물량 증가폭 확대

■ 수도권 오피스텔 매매/전세가격은 꾸준한 상승세

- 10월 기준 오피스텔 매매가격은 인천지역의 상승세가 두드러지는 가운데 경기 역시 큰 폭 상승
 - 상대적으로 큰 규모의 공급이 많은 경기/인천지역이 주택가격 상승과 더불어 동반 상승
- 전세가격 역시 경기/인천지역의 상승폭이 큰 가운데 서울의 상승폭은 보합 수준

그림 32| 수도권 오피스텔 매매가격 추이

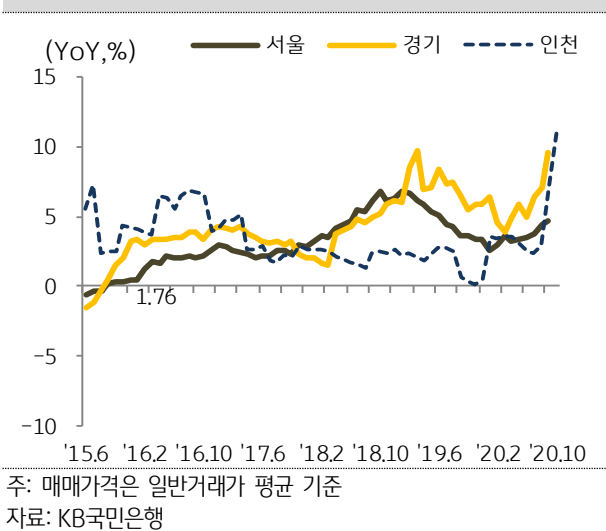
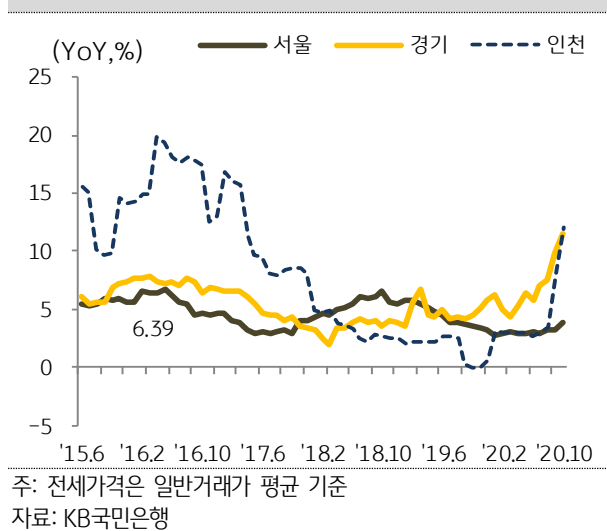


그림 33| 수도권 오피스텔 전세가격 추이



■ 2020년 하반기 수도권 오피스텔 입주(예정)물량은 전기대비 큰 폭 증가

- 서울과 인천의 매매대비 전세가격 비율은 전주대비 소폭 상승, 경기는 보합
 - 신규 입주물량(약 3만 4천호)은 전기대비 약 31% 증가하며 최근 들어 가장 공급이 많았던 2019년 하반기에 육박하는 상황

그림 34| 수도권 오피스텔 매매대비 전세가격 비율

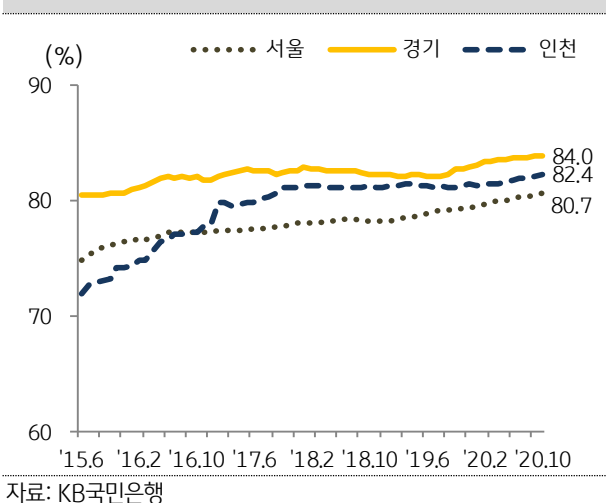
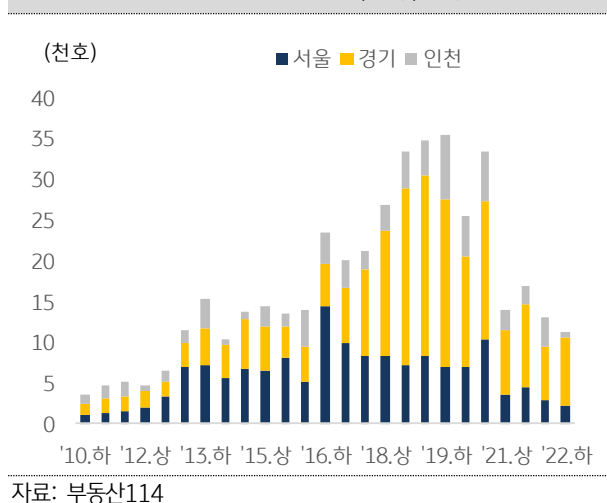


그림 35| 수도권 오피스텔 입주(예정)물량

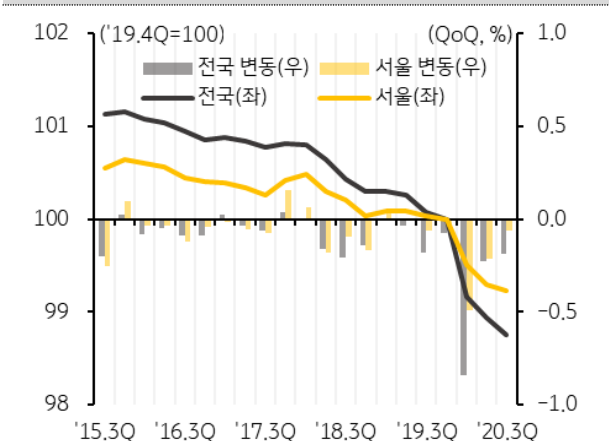


[오피스] 3분기 들어 공실률 하락 전환하였으며, 임대가격 낙폭도 축소

■ 전국 및 서울 오피스 평균 임대가격 하락세 둔화

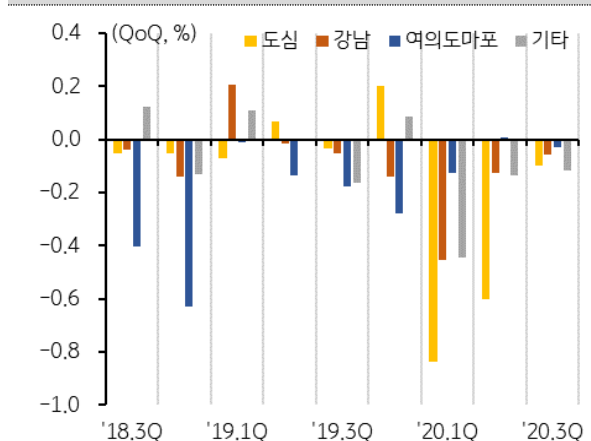
- 3분기 전국 및 서울 오피스 평균 임대가격은 전년동기대비 각각 1.3%, 0.8%, 전기대비 각각 0.2%, 0.1% 하락하였으나, 2분기 이후 낙폭은 축소되는 모습
- 서울 주요 지역별 평균 임대가격도 전기대비 약 0.1% 하락하였으나, 상반기 대비 하락세 둔화

그림 36 전국 및 서울 임대가격 추이



자료: 한국감정원

그림 37 2분기 서울 주요 지역별 임대가격 추이

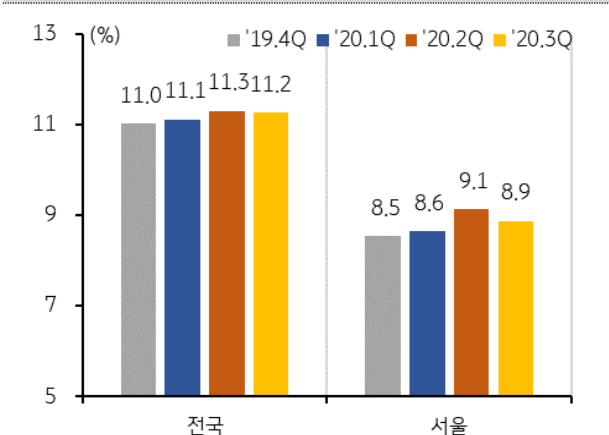


자료: 한국감정원

■ 3분기 들어 국내 오피스 평균 공실률 하락 전환, 서울지역 내 도심지역 유일하게 상승

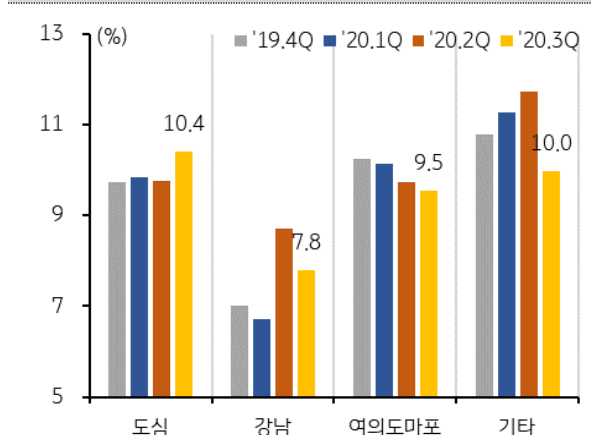
- 연초 이후 지속적으로 상승한 전국 오피스 평균 공실률은 3분기 들어 0.1%p 하락한 11.2%를 기록하였으며, 서울 오피스 공실률도 전기대비 0.2%p 하락한 8.9% 기록
- 3분기 서울 주요 지역별 공실률을 살펴보면, 강남지역이 전기대비 0.9%p 하락한 7.8%로 가장 안정화된 상태가 지속되고 있는 반면, 도심지역은 유일하게 상승하여 연초 이후 가장 높은 수준

그림 38 전국 및 서울 공실률 추이



자료: 한국감정원

그림 39 서울 주요 지역별 공실률 추이



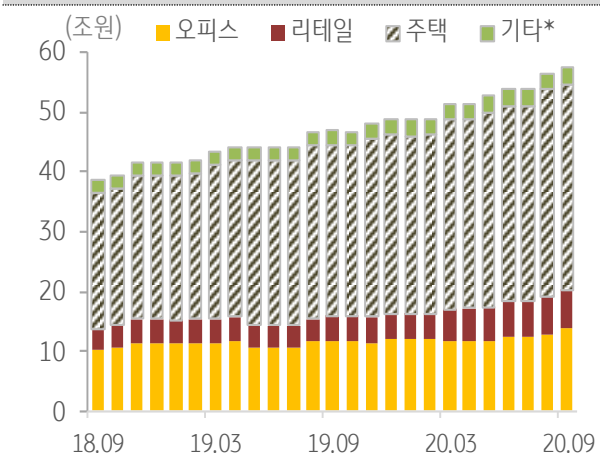
자료: 한국감정원

[간접투자] 공모 리츠 시장 경쟁력 지속 예상, 해외 펀드 신규 설정 증가

■ (리츠) 오피스 리츠 시장 규모 확대로 시장 성장세 견인, 공모 리츠 시장 경쟁력 지속 예상

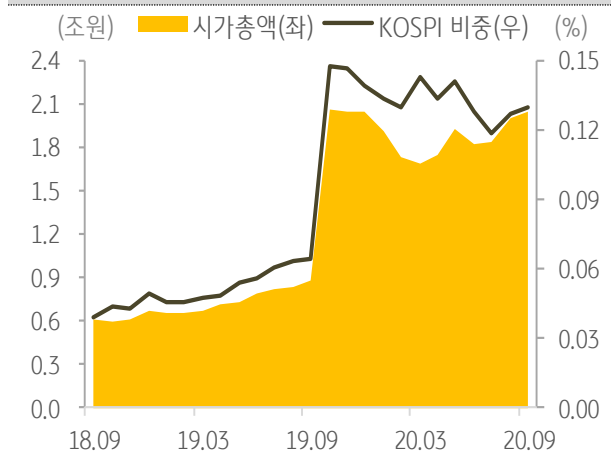
- 전월 대비 오피스 관련 리츠 시장 규모가 1조원 가량 성장함에 따라 리츠 시장 내 오피스 리츠 비중이 22.8% → 24.1%까지 확대
- 유가증권 시장 조정이 지속되고, 연말이 가까워짐에 따라 고배당 종목인 리츠 시장 활성화 조짐

그림 40 | 운용부동산 유형별 리츠 자산총계 추이



주: 기타*는 물류, 호텔, 복합시설 리츠의 합계
자료: 국토교통부 리츠정보시스템

그림 41 | 상장리츠 및 코스피 월간 수익률 추이

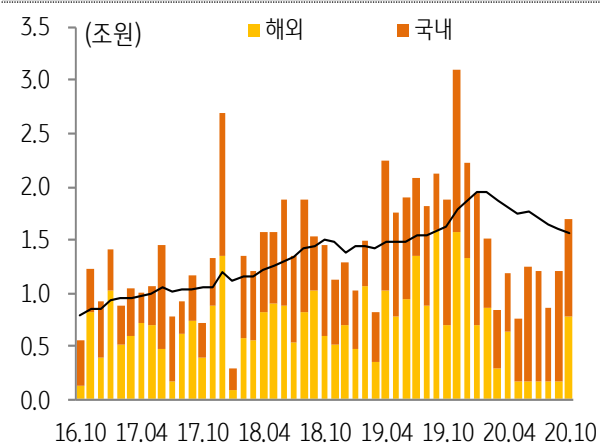


자료: FnGuide

■ (펀드) 해외 펀드 신규 설정 규모 확대로 전체 펀드 시장 규모 확장세 유지

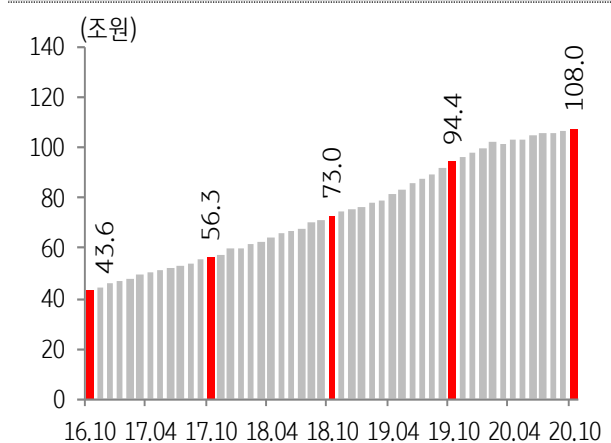
- 코로나19 이후 월 평균 1조원 내외였던 신규 펀드 설정 규모가 1조 7천억원까지 상승하며, 펀드 시장 규모의 성장세 견인
- 전월 대비 해외 펀드 신규 설정은 약 6천억원 증가한 반면, 국내 펀드는 1천억원 가량 감소함

그림 42 | 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회

그림 43 | 부동산펀드 설정잔액 추이



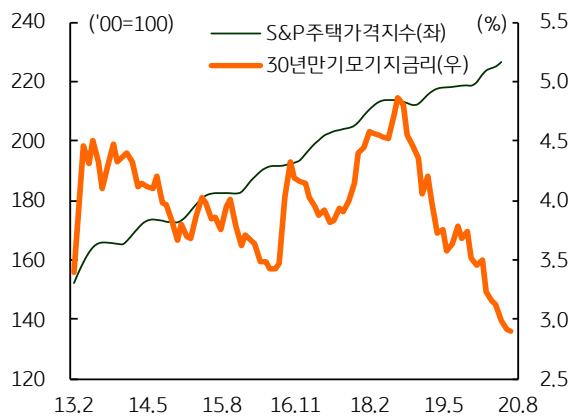
자료: 금융투자협회

[미국 주택시장] 초저금리 및 매물부족으로 주택시장 강세 지속

■ 토지가격 상승 및 인건비 상승 등으로 주택공급 부족은 누적된 상황

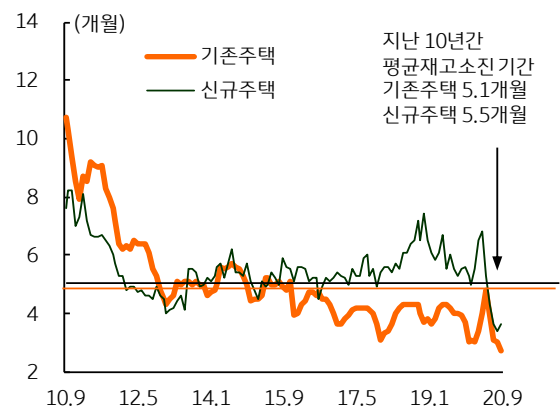
- 8월 S&P 주택가격지수는 226.6으로 전월대비 0.63% 상승
- 미국내 주택착공면적은 2017년 이후 꾸준히 감소 추세이며, 시장내 재고물량도 부족
 - 9월 단독주택 판매 제고는 130만채로 1982년 이래 최저수준을 기록, 신규주택 재고는 3.3개월에 불과해 1963년 이후 가장 낮으며 재고소진 기간도 최저수준

그림 44| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 45| 기존 및 신규주택 재고소진기간 추이

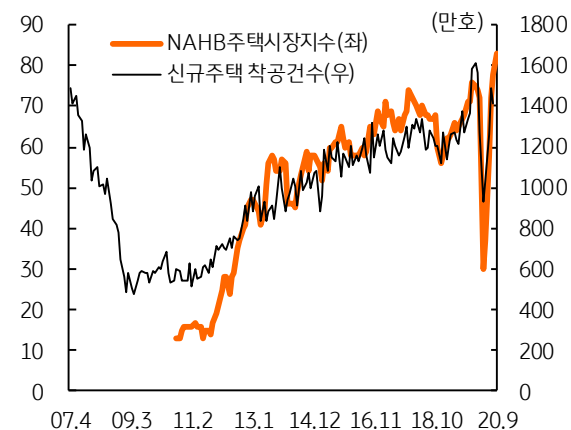


자료: Bloomberg

■ 저금리 구매력 개선 및 신규 주택수요 증가, 수급불균형으로 가격 강세는 지속 예상

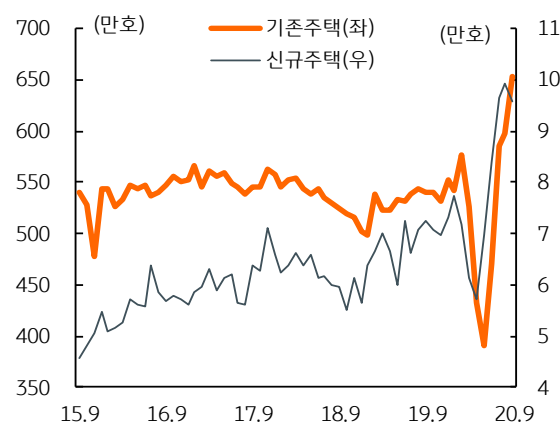
- 30년 고정금리 기준 모기지 금리는 2.9%로 역대 최저 수준으로 하락
- 최근 밀레니얼 세대가 주요계층으로 부상, 임대 뿐 아니라 상대적으로 저렴한 주택수요 증가
 - 미국 인구통계국 조사에 따르면 2018년 약 2,500만개 주택이 장기수요대비 부족하며, 매년 노후주택 대체로 연간 35만개 이상 추가공급이 필요한 상황

그림 46| 신규주택 착공건수와 NAHB시장지수 추이



자료: Bloomberg

그림 47| 기존 및 신규주택 판매량 추이



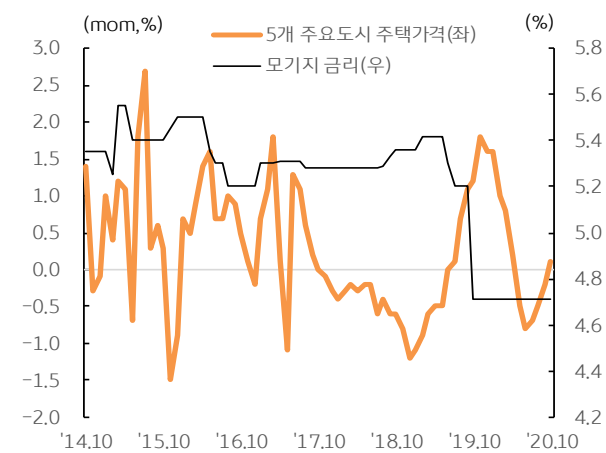
자료: Bloomberg

[호주 주택시장] 저금리 및 규제완화 등으로 주택매매가격 상승세 전환

■ 코로나 여파가 진정되고 있고 저금리 지속으로 호주주택가격은 6개월만에 상승세 전환

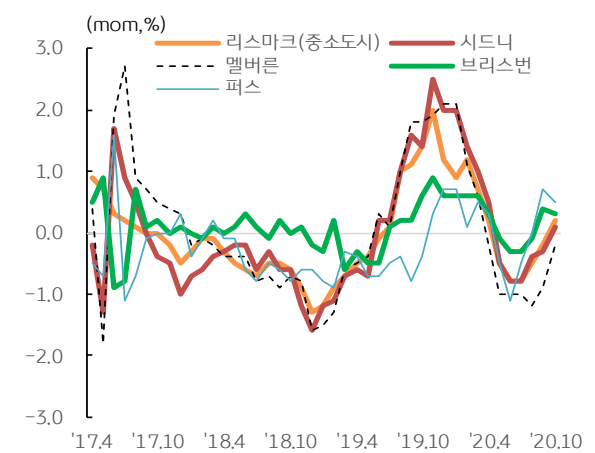
- 호주주택가격은 10월들어 0.4% 상승, 도심 외곽 및 지방주택시장을 중심으로 빠르게 회복
 - 북부지역인 다윈 등 중소도시들은 1.2% 상승, 주요도시인 퍼스와 브리스번은 각각 0.6%, 0.5% 상승했으며 시드니는 0.1% 기록
 - 한편 지난 6월 코로나 재확산으로 4단계 봉쇄령이 시행된 멜버른의 경우 아직 하락세 유지

그림 48 | 호주 5개 대도시 주택가격지수와 금리 추이



자료: CoreLogic

그림 49 | 주요도시 주택가격지수 추이

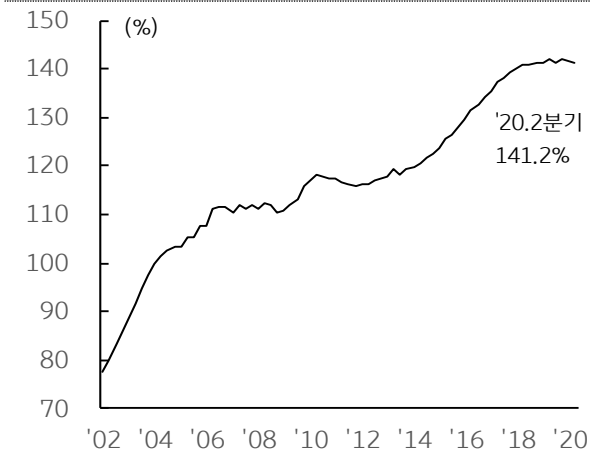


자료: CoreLogic

■ 저금리와 함께 대출상환유예 등 부동산시장내 불확실성이 다소 해소되면서 주택시장 회복 기대

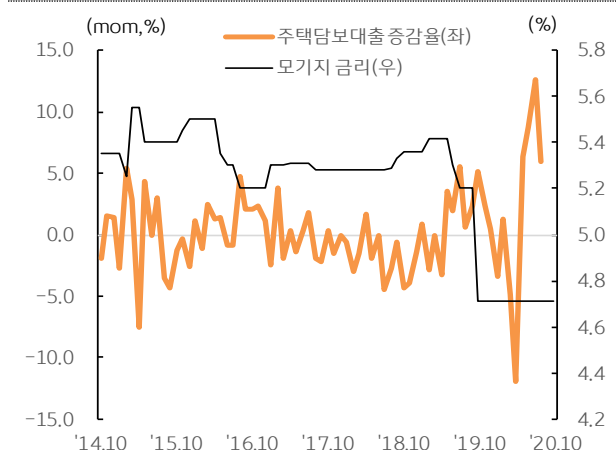
- 10월말 들어 봉쇄령이 다소 완화되는데다, 호주 주요은행은 9월에 만료된 주택담보대출 상환유예기간을 4개월 더 허용기로 하면서 주택시장내 불안요인은 다소 해소
 - 호주 가구의 소득대비 주택담보대출 비율(DTI)은 141%로 부담은 높은 상황

그림 50 | 호주 가구의 소득대비 부채비율(DTI) 추이



자료: 호주 준비은행

그림 51 | 호주 가구의 주택담보대출 증가율 추이



자료: 호주 통계청

FOCUS ISSUE

지식산업센터에 대한 이해 및 시장 동향

KB경영연구소 연구원 김지연

1. 지식산업센터의 개념 및 제도의 이해

■ 과거의 ‘아파트형 공장’이 산업 구조의 변화에 따라 ‘지식산업센터’로 개편

○ 1988년 2월 「공업 배치 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 최초의 아파트형 공장 등장

- 도시 내 제조업체 집적화 정책(협동화 정책) 일환으로 1979년 최초로 ‘아파트형 공장 사업’ 시범 실시 후 1988년 법률 개정을 통해 아파트형 공장 설립 근거 마련
- 1990년대 산업 발전에 따라 아파트형 공장에 대한 정부의 지원 정책 확대 및 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 시행 등으로 세제 혜택과 건설비 지원을 바탕으로 공급 활성화

○ 산업 구조 변화로 아파트형 공장에서 ‘지식산업센터’로 명칭 및 제도 개편

- IT 기술의 발전으로 4차산업 시대가 도래함에 따라 기존 산업 단지 및 공장들은 도시 정비 및 환경개선의 목적으로 도시외곽으로 이전하고, 도심 내 소규모 빌딩형의 새로운 공장이 등장
- 2010년에 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 ‘산집법’)을 개정하여 아파트형 공장을 지식산업센터로 개칭하고, 입주 자격 및 분양에 대한 제한 사항을 명문화

■ 2010년 관련 법률 개정을 통해 명칭 뿐만 아니라 건축물 및 입주 요건도 함께 개편

○ 지식산업센터는 동일 건축물에 제조업, 지식산업, 정보통신산업 업종 회사와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물을 의미하며 다음의 규정 준수 필요

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」

제 4조의 6(지식산업센터)

법 제2조 제13호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물을 말한다.

1. 지상 3층 이상의 집합건축물일 것
2. 공장, 제 6조 제2항에 따른 지식산업 사업장 또는 같은 조 제3항에 따른 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있을 것
3. 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호에 따른 바닥면적(지상층만 해당)의 합계가 같은 항 제2호에 따른 건축면적의 300%이상일 것.

(* 다만, 산업기술단지 지원 특례법 및 국토 계획법 상 제한이 있다면, 해당 법률을 따름)

■ 지식산업센터 내 입주 가능 시설의 종류는 제한적이며, 지원시설의 경우 면적 한도가 존재

○ 지식산업센터는 입지에 따라 관리주체가 산업단지관리공단과 개별 지방자치단체로 구분

- 산업단지(국가산업단지, 지방산업단지, 도시첨단산업단지, 외국인전용단지, 자유무역지역) 내 지식산업 센터는 산업단지관리공단, 개별 입지의 지식산업센터는 지방자치단체가 관리

○ 지식산업센터는 업무 및 사업을 위한 산업시설과, 입주업체의 생산 활동을 지원하는 지원 시설로 분류되며, 입지에 따라 입주 가능한 지원시설의 종류 및 건축면적 한도가 결정

- 지원시설은 입지(산업단지 내 또는 개별 입지)에 따라 건축면적 한도가 상이
- 입주 대상 시설이 아닌 용도로 활용할 수 없어, 다른 용도로 활용하려는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부에 대한 양도나 임대 불가

표 1 | 시설별 입주허용 업종

시설 및 업종	주요 내용
제조업	환경유해물질을 배출하지 않는 도시형 공장 및 첨단업종 한정
지식산업	산집법 에서 규정하는 지식산업 (연구개발, 기술서비스, 출판 등)
정보통신 산업	범용성 소프트웨어 개발 및 공급 (자료처리, 정보제공업 포함)
벤처사업	벤처기업법에 따른 벤처기업
그 외	관리주체가 인정하는 사업
지원시설	금융·보험·교육·의료·무역·판매 시설 물류·복지증진 시설, 근린생활시설

자료: 법제처, KB경영연구소

표 2 | 지원시설 건축 한도

구 분	산업단지 내	개별 입지
지원시설 (연면적 기준)	30%	수도권 내 : 30%
	복합구역* : 50%	수도권 외 : 50%
근생 + 상점	총 연면적의 20% 이내	
상점	보육시설 50명 기준 3,000㎡	지원시설 연면적 10% 이내

주: 복합구역은 산업 집적을 위하여 기업, 연구소, 대학 및 기업 지원시설 등을 하나의 구역에 설치하는 경우

자료: 법제처, KB경영연구소

■ 지식산업 센터 공급 및 입주자 대상 정책적 지원

○ 지식산업센터를 공급하고자 하는 건설사업자에 대해 공적자금 대출 혜택 제공

- 신용보증재단의 경우 20억원 한도로 최대 8년(3년 거치, 5년 균등분할상환) 대출 지원, 그 외 개별 지자체에서도 개발 사업 또는 사업자 단위별 개별 대출 지원

○ 2022년까지 직접 사용하거나 사업 시설용으로 분양 또는 임대하기 위한 목적으로 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 35% 감면

- 취득일로부터 1년 내 착공하지 않거나, 취득일로부터 5년 내 매각 혹은 다른 용도로 분양·임대 하는 경우 경감 취득세 추징

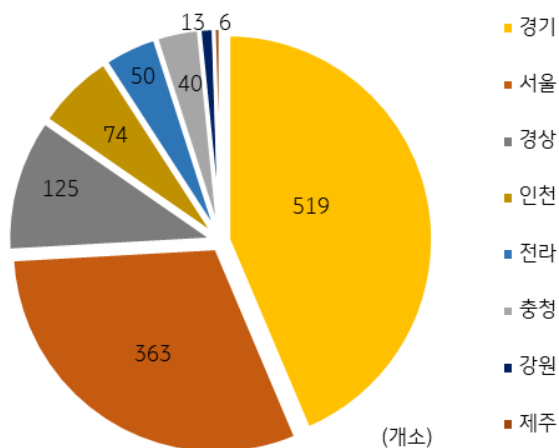
○ 2022년 내 지식산업센터를 분양받아 직접 입주하여 5년간 사용하는 기업은 취득세 50%, 재산세 37.5% 감면

2. 지식산업센터 공급 및 가격 동향

■ [공급] 과거 도심권 개별 입지 중심 공급에서, 최근 지방 산업단지 건설로 지방 공급 증가

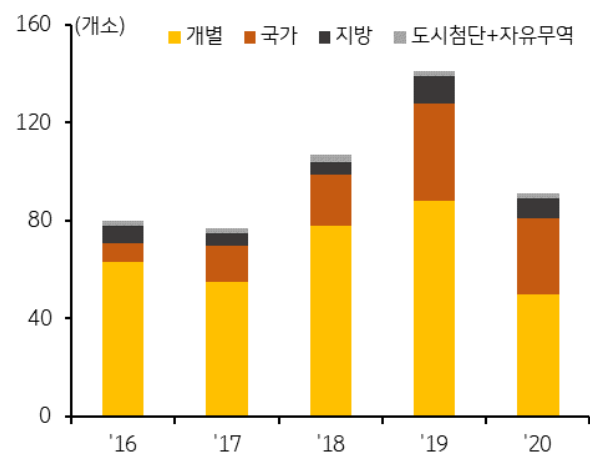
- 2020년 7월 기준 산업단지관리공단에 등록되어 있는 전국 지식산업센터는 총 1,190개이며, 80.3%가 수도권에 위치
 - 경기도 내 지식산업센터 수는 전국대비 약 44% 수준으로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 서울 지역은 30.5%으로 전국 2위, 인천 지역은 6.2%을 차지하며 전국 4위 수준
 - 경상도(125개)가 수도권 외 지역 중 가장 많은 지식산업센터 보유 중이며, 전국 3위
- 2016년에는 개별 입지 단위 공급이 다수였으나, 국가 및 지방산업단지 내 지식산업센터 공급 비중이 점차 증가하는 추세이며, 도시첨단산업단지 및 자유무역단지 내 공급은 거의 없는 상황
 - 2016년 개별입지 단위 지식산업센터 건축 승인 비중은 77.8%였으나, 이후 점차 감소 추세를 보여 2020년에는 전체 건축 승인 물량 중 54.9% 차지
 - 2016: 77.8% → 2017: 71.4% → 2018: 72.9% → 2019: 62.4% → 2020.07: 54.9%
 - 연간 도시첨단산업단지 내 건축승인되는 지식산업센터의 개수는 2~3개소 수준으로 일정하나, 자유무역단지 내 지식산업센터는 2016년 1건 건축 승인 이후 승인 건수 없음

그림 52 전국 지식산업센터 등록 현황



주: 2020년 7월 기준, 경상-부산, 대구, 경북, 경남 / 전라-광주, 전북, 전남 / 충청-대전, 세종, 충남, 충북 포함
자료: 산업단지관리공단

그림 53 지식산업센터 산업단지별 건축승인 추이



주: 2020년 7월 기준
자료: 산업단지관리공단

■ [분양] 2017~18년의 분양 물량 급등 분을 최근까지 소화중이며, 이후 입주 물량 감소 예상

- 수도권 지식산업센터 분양 물량은 2017~2018년 2년간 급등하였으나, 2019년 전년대비 34.4% 수준으로 분양 물량이 급감한 이후 보합세 유지

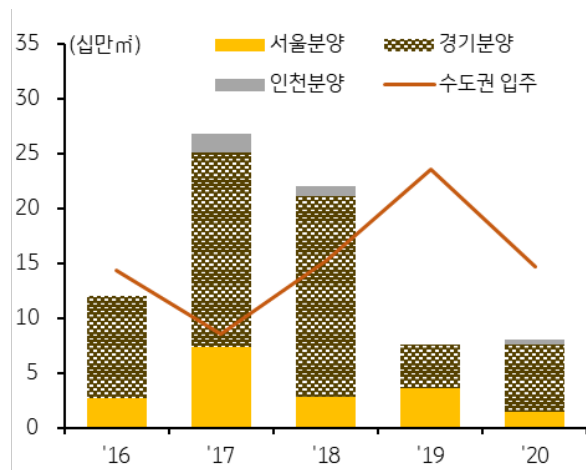
- 2017년 경기권 분양 물량은 전년동기대비 1.9배, 서울권은 2.7배 확대되었으며, 인천권도 신규 분양물량이 등장하며 수도권 지역 분양 물량이 전년 대비 2배 이상 확대
- 그러나, 이전의 공급 급증에 대한 반사 효과로 2019년 경기권 분양 물량이 약 80% 가량 급감하며 이로 인해 수도권 분양 물량 또한 급감

○ 지식산업센터 입주는 분양으로부터 약 1-2년 이내에 이루어짐에 따라, 2017~2018년의 분양 물량의 영향으로 2019년 입주 물량은 최대 규모를 달성하였으나 이후 감소

○ 2021년 수도권 지역 지식산업센터 입주 예정 물량 규모는 2020년 대비 5.4만㎡ 가량 소폭 확대 예정이나, 이후 분양 물량 감소에 따라 2023년까지 입주 물량 감소 예상

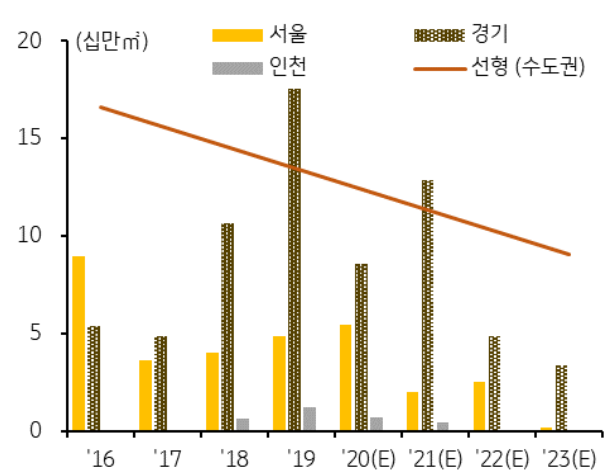
- 수도권 지역의 지식산업센터 입주 물량은 2016년 이래 지속적으로 감소하는 추세

그림 54| 수도권 지식산업센터 분양 물량 추이



주: 수도권 데이터는 연간 총 입주 물량 추이
자료: 부동산114

그림 55| 수도권 지식산업센터 입주(예정)물량 추이



주: 선형(수도권)은 수도권 내 입주(예정 포함) 물량의 추세선
자료: 부동산114

■ [매매] 서울 주요 지역 지식산업센터 매매가는 최초 분양가 대비 2배 가량 상승

○ 2020년 7월 기준 서울시 소재 지식산업센터 363개 중 89%가 금천구, 구로구, 강서구, 성동구, 영등포구에 위치

- 금천구(145) - 성동구(81) - 구로구(49) - 영등포구(28) - 강서구(19) 순임

○ 서울시 주요 권역 소재 지식산업센터의 평당 평균 거래가 수준은 분양 당시의 평당 평균 분양가 대비 약 2배 가량 상승하여 모두 평당 1,000만원 이상을 호가

- 5개의 지식산업센터 평균 거래가는 약 1,302만원 수준이며, 권역 별로 평균 거래가 다소 차이 존재

표 31 서울 내 주요 권역 지식산업센터 평균 분양가 및 매매가격 현황

건물 사진					
지역	금천구	구로구	강서구	성동구	영등포구
센터명	우림 라이온스밸리	대림 포스트타워 1차	우림블루나인 비즈니스센터	서울숲 코오롱 1차	KnK 디지털타워
건축면적	190,392.8 m ²	93,504.8 m ²	132,342.9 m ²	56,857.5 m ²	69,628.0 m ²
입주일자	2004.12	2005.11	2007.04	2010.06	2013.01
평균 분양가	403 만원/평	574 만원/평	616 만원/평	821 만원/평	692 만원/평
평균 거래가	1,125 만원/평	1,302 만원/평	1,344 만원/평	1,689 만원/평	1,322 만원/평

자료: 부동산114, 산업단지관리공단

3. 수익형 부동산으로서 지식산업센터의 차별성

■ 기타 상업용 부동산과 달리 건축 가능한 용도지역이 다양하며, 집합건물로 건축

- 건축물 분류상 공장인 지식산업센터는 일반 공장 대비 다양한 용도지역 내 건축 가능
 - 관계 법령 상 원칙적으로는 제1·2·3종 일반 주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역¹, 계획관리지역 내 지식산업센터를 건축 가능
 - 그러나, 지방자치단체의 도시·군 계획조례 및 지구단위계획에 따라 그 외 용도지역에서도 건설이 가능 하며, 수도권 과밀억제지역 내에도 예외적으로 신설, 증설, 이전 가능
- 1개 회사 및 개인 단독 소유가 대부분인 오피스와 달리, 지식산업센터는 집합건물로 건축 되어 개별 호실별 소유주가 상이
 - 오피스는 대부분 단일 소유로 되어 있어 개인 간 거래가 어려워 간접투자 위주의 투자가 가능한 반면, 지식산업센터는 호실 별 구분 소유가 가능하므로 직접투자가 가능

■ 소규모 정보통신산업체들의 집단화를 통한 기업 경쟁력 제고 및 도시 환경 개선 효과 창출

- 지식산업센터는 주변 권역 내 유사 업종이 집적되는 경향이 있어 입주 기업간 교류를 통해 신기술 개발, 원료 및 부품 조달 비용 절감이 가능한 장점 존재
 - 배경화(2015)² 에 따르면, 구로공단은 지식산업센터가 들어선 이후 IT 인프라 구축 및 주변 지역과의 네트워크 활성화가 이루어지면서 새로운 산업 입지적 모델로 활용 가능

¹ 준공업지역은 해당 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천 m² 미만인 경우에만 건축 가능

² 배경화, 「도시형 산업입지로서 지식산업센터의 효과적 활용방안 연구」, 사회과학 담론과 정책(제8권 1호), 2015.04, p99-123

- 고흥군의 드론 특화 지식산업센터는 스마트팜 사업과 드론 상업화를 연계하여 경쟁력 제고

그림 56 | 서울디지털산업단지 현황도



자료: 도시행정학보, 제26집 3호

그림 57 | 고흥군 드론 활용 스마트 영농 실증·확산 사업



자료: 고흥군

- 산집법 상 지식산업센터는 다수의 제한된 업종 및 지원시설이 입주하여 토지이용 및 관리운용을 효율화 하는 것을 목표로 하며, 이를 통해 도시 환경 개선이 가능할 것으로 기대
- 공업 용지가 부족한 도시 내 토지를 기업체들에게 효율적으로 제공하기 위해 입지 규모 대비 노동 생산성이 높은 정보통신산업, 벤처기업 등 제한된 업종으로 입주 자격을 한정하고, 이러한 업종들에 적합한 형태로 지식산업센터를 건축
- 건축법 시행령 상 지식산업센터의 건설은 환경유해물질 및 도시 공해 가능성이 낮은 사업장 조건을 충족해야 하므로, 도시 환경에 부적합한 사업체는 지식산업센터 내 입주가 불가

■ 특정 업종을 대상 비공개 방식의 입주자 모집 및 분양이 가능함

- 산집법 상의 입주 업종 제한 외에도 시행자는 지식산업센터 운영 효율화를 위해 특정 업종의 기업체를 입주자로 비공개 모집할 수 있어 산업 집적 효과 극대화 가능
- 비공개 방식으로 입주자를 모집하는 경우 지식산업센터를 특정 산업군에 적합하도록 특화설계가 가능하므로, 산업 집적 효과를 높이고 입주자 변동 가능성을 낮출 수 있음

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」

제 36조의 3(분양공고안 승인의 제외대상)

- ① 법 제28조의 4 제2항 제1호에 따라 지식산업센터의 입주자를 비공개로 모집할 수 있는 경우는 다음 각 호의 사유로 지식산업센터를 설립하는 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 해당 지식산업센터의 유치 등을 위하여 미리 입주할 대상자를 정할 필요가 있다고 인정하는 경우로 한다.

1. 공공사업에 의하여 철거되는 공장의 유치
2. 특정업종의 집단유치

법 제28조의 4 제2항 제2호에서 “대통령령으로 정하는 규모 미만”이란 건축연면적 2천제곱미터 미만을 말한다

4. 수도권 지식산업센터 전망 및 체크포인트

■ 다양한 지원시설 공급, 내부 고급화 전략으로 지식산업센터 간 격차가 더욱 벌어질 수 있음

○ 지식산업센터 내 일부 공간을 활용하여 제공되던 지원시설 규모가 확대되고, 종류가 다양해지면서 지원시설이 잘 갖춰진 지식산업센터로의 입주 수요가 몰릴 수 있음

- 최근 공급되는 지식산업센터들은 기숙사를 센터 내 혹은 별도의 동으로 건축하여 개별 분양
- 보육시설 및 물류 시설 등도 별도로 제공하여 기존의 지식산업센터와의 차별화 전략 내세움

○ 지식산업센터 내 로비, 화장실, 테라스, 공동 회의실 등의 공용 공간을 고급화 하는 전략을 통해 분양 가격을 높이고, 입주 공실률을 낮추고자 함

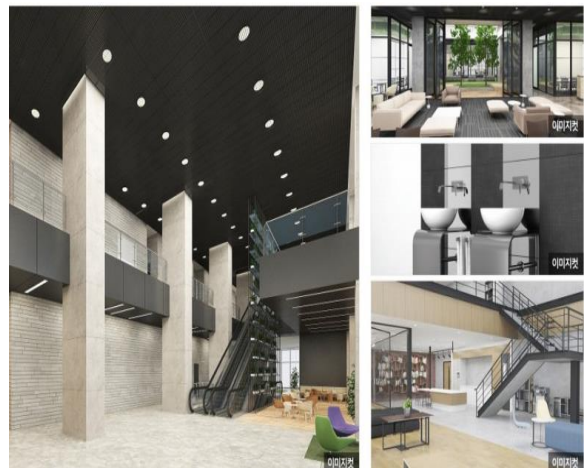
- 수영장, 사우나 등의 다양한 고급 커뮤니티 시설을 제공하는 지식산업센터 등장

그림 58| 다양한 지원시설 사례



자료: 동탄 테크노밸리 금강펜타리움 IX 타워 분양 홈페이지

그림 59| 내부 시설 고급화 사례



자료: 성수동 SK V1 Center 홍보 홈페이지

■ 편법 임대·분양, 불법 증축에 대한 지자체 관리 감독 강화에 따라 불법행위 유무 주의 필요

○ 2020년 5월 산업통상자원부는 보도자료를 통해 지식산업센터 불법 투기 근절을 위한 관리 감독을 강화할 것을 발표

- 산집법에 따른 입주대상시설이 아닌 용도로 지식산업센터를 활용하거나, 입주대상시설이 아닌 용도로 사용하려는 자에게 지식산업센터를 양도·임대 하는 건에 대해 감독 강화 예정
- 산업단지에 위치한 지식산업센터는 관리기관(산업단지관리공단)으로 하여금 관리를 더욱 철저히 하도록 지도·감독하며, 개별 입지 내 지식산업센터에 대해서는 지자체 등 관계기관과의 협조를 통해 불법 투기에 대한 현황 파악 및 지자체 교육·계도를 통해 관리 강화 예정

○ 지식산업센터 내 업무 시설 및 지원 시설을 불법으로 증축·개축 하여 분양하는 경우에 대해 개별 지자체들은 전수조사 실시 및 지자체 조례 명확화 예정임을 발표

- 업무시설 복층 개조를 통한 불법 증축 행위 및 기숙사 시설 내 개인 취사시설을 설치하는 불법 개축 행위가 2020년 2월에 하남미사강변신도시 지식산업센터에서 대대적 적발
- 이에 대해, 하남시는 유관기관과의 협조를 통해 전수 조사를 나설 계획이며, 해당 불법 행위 적발 시 행정절차를 거쳐 형사 고발 및 이행강제금부과 등의 조치를 취할 예정
- 창원시 또한 창원국가산업단지 내 지식산업센터에 사전·사후 점검 강화 예정임을 발표

○ 지식산업센터 분양 및 입주 시 불법 행위 유무를 면밀히 검토하여 피해 최소화 필요

■ 지식산업센터 투자 관심 증가에 따른 호재와 공급량 증가의 악재 사이 예의 주시 필요

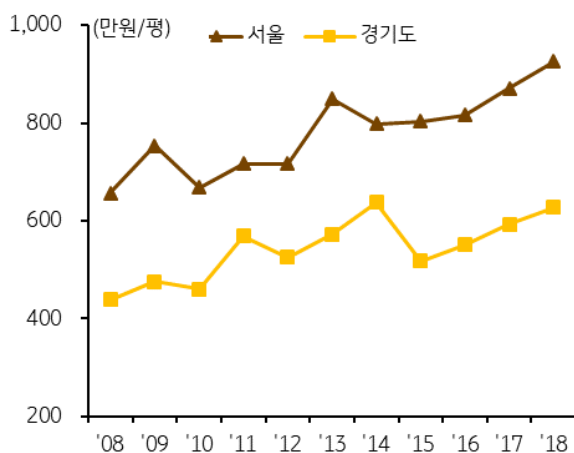
○ 저금리 상황 속에서 주택 투자에 대한 규제가 확대되는 반사이익으로, 규제가 적고 정책적 지원이 많은 지식산업센터 투자에 대한 관심이 확대되는 점은 호재로 적용 가능

- 서울 및 경기 지역 지식산업센터의 평당 분양가는 2010년부터 상승세를 보이기 시작해 2015년 이후 매년 신고가를 갱신하며 가격 상승 추세 유지 중

○ 서울 및 경기권 지식산업센터의 누적 입주 물량 추이는 계속 증가하는 추세로 지속되는 공급 물량의 증가분 만큼의 수요가 증가하지 않을 경우 악재로 작용 가능

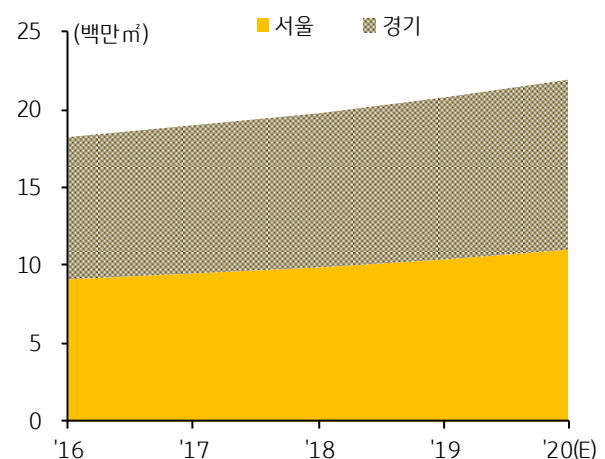
- 조세특례제한법에 따라 중소기업이 수도권 과밀억제권에서 지방으로 사업지를 이전하면 세액을 감면 해주는 정책이 계속적으로 연장
- 그 외 수도권과밀억제권역 외에 위치한 중소기업에 한정적으로 세제 감면 혜택을 정책이 다수 있어 공급 증가를 수요가 따라가지 못할 수 있는 위험이 존재하므로, 지속적인 시장 모니터링 필요

그림 60 | 서울 및 경기도 지식산업센터 분양가 추이



자료: 부동산114

그림 61 | 서울·경기 지식산업센터 누적 입주 물량 비교



자료: 부동산114

MEMO