



Business Focus

수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 Next Quest

April 2022

삼성KPMG 경제연구원

Contacts

삼성KPMG 경제연구원

박도휘

수석연구원

T: +82 2 2112 0904

E: dohwipark@kr.kpmg.com

강민영

책임연구원

T: +82 2 2112 6617

E: minyoungkang@kr.kpmg.com

전혜린

선임연구원

T: +82 2 2112 7976

E: haerinjeon@kr.kpmg.com

본 보고서는 삼성KPMG 경제연구원과 KPMG member firm 전문가들이 수집한 자료를 바탕으로 일반적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 보고서에 포함된 자료의 완전성, 정확성 및 신뢰성을 확인하기 위한 절차를 밟은 것은 아닙니다. 본 보고서는 특정 기업이나 개인의 개별 사안에 대한 조언을 제공할 목적으로 작성된 것이 아니므로, 구체적인 의사결정이 필요한 경우에는 당 법인의 전문가와 상의하여 주시기 바랍니다. 삼성KPMG의 사전 동의 없이 본 보고서의 전체 또는 일부를 무단 배포, 인용, 발간, 복제할 수 없습니다.

Contents

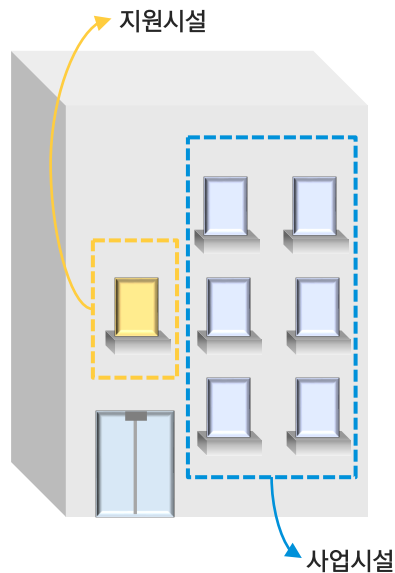
	Page
I. 지식산업센터 개요	2
II. 지식산업센터 역사 및 기대효과	8
III. 지식산업센터 공급 현황	12
IV. 지식산업센터 성장의 4가지 견인 요인	24
V. 지식산업센터의 Next Quest	33

지식산업센터 정의 및 설립 요건

‘지식산업센터’란 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 사업시설과 근린생활시설, 복지 증진 시설 등 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물을 말함. 지식산업센터는 사업시설을 6개 이상 포함한 지상 3층 이상의 건축물이어야 하며 입지에 따라 관리주체가 달라짐

지식산업센터란?	
<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터는 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 대통령령으로 정하는 것을 말함 <ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(산집법)」 	
사업시설	<ul style="list-style-type: none"> 제조업: 한국표준산업분류에 따른 제조업을 의미 지식산업: 창의적 정신활동에 의하여 고부가가치의 지식서비스를 창출하는 산업 정보통신산업: 정보의 수집·가공·저장·검색·송신·수신 및 그 활용과 이에 관련되는 기기·기술·역무, 그 밖에 정보화를 촉진하기 위한 산업
지원시설	<ul style="list-style-type: none"> 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설

지식산업센터 설립 요건	
<p>지식산업센터 요건</p> <ol style="list-style-type: none"> 지상 3층 이상의 집합건축물일 것 사업시설(공장, 지식산업의 사업장, 정보통신산업의 사업장)이 6개 이상 입주할 것 지상층 바닥면적의 합계가 건축면적의 300% 이상일 것 (단, 국토 계획법 및 산업기술단지 특례법 상 제한이 있다면 해당 법령이 허용하는 최대 비율로 함) 	
<p>지식산업센터 입지</p> <ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터는 국가산업단지, 지방산업단지, 도시첨단 산업단지 등 산업단지 또는 개별입지에 설립될 수 있음 산업단지에 입지하는 경우 관리주체는 산업단지관리공단이며, 개별입지에 입지하는 경우 각 지자체가 관리함 	



Source: 법제처, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

Source: 법제처, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

지식산업센터 입주 시설 ① 사업시설

지식산업센터에 입주 가능한 시설은 용도에 따라 크게 사업시설과 지원시설로 구분됨. 우선 사업시설은 공장, 지식산업의 사업장 또는 정보통신산업의 사업장이나 벤처기업을 운영하기 위한 시설을 말하며, 입주할 수 있는 업종이 제한되어 있음

사업시설로 입주 가능한 주요 업종

구분	제조업	지식산업	정보통신산업	벤처기업
정의	원재료에 물리적 및 화학적 작용을 가하여 투입된 원재료를 성질이 다른 새로운 제품으로 전환시키는 산업 활동	창의적 정신활동에 의하여 고부가가치의 지식서비스를 창출하는 산업	정보의 수집·가공·저장·검색·송신·수신 및 그 활용과 이에 관련되는 기기·기술·역무, 그 밖에 정보화를 촉진하기 위한 산업	첨단의 신기술과 아이디어를 개발하여 사업에 도전하는 기술집약형 중소기업
규정	한국표준산업분류(KSIC)에 따름	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」에 따름	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」에 따름	「벤처기업육성에 관한 특별조치법」의 요건을 만족해야 함
주요 업종	한국표준산업분류 상 제조업 코드에 해당하는 업종 중 환경유해물질을 배출하지 않는 도시형 공장 및 첨단업종에 해당함	<ul style="list-style-type: none"> • 연구개발업 • 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업 • 전문 디자인업 • 경영컨설팅업 • 환경 정화 및 복원업 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 • 소프트웨어 개발 및 공급업 • 데이터베이스 및 온라인 정보제공업 • 전기통신업 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 유흥성·사행성 관련 5개 업종(유흥 주점업, 블록체인 기반 암호화 자산 매매 및 중개업, 무도장 운영업 등) 제외한 모든 업종 가능

Source: 법제처, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

지식산업센터 입주 시설 ② 지원시설

지식산업센터는 사업시설 외 입주업체의 생산활동을 지원하는 지원시설을 갖추고 있어야 함. 지원시설의 경우 산업단지와 개별입지로 구분되는 입지에 따라 건축연면적 한도가 있음

지원시설의 개념 및 입주 가능한 주요 업종

지원시설 정의

- 지원시설은 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설을 말함
- 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 해당 지식산업센터 입주자의 생산활동에 지장을 줄 수 있다고 인정하는 시설은 제외함

지원시설 입주 가능 업종

- 금융·보험·교육·의료·무역·판매업(해당 지식산업센터에 입주한 자가 생산한 제품을 판매하는 경우에만 해당)을 영위하는 시설
- 물류시설
- 복지증진 시설: 어린이집·기숙사 등 종업원의 복지증진을 위하여 필요한 시설
- 근린생활시설: 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 미용실, 세탁소, 의원, 우체국, 전기차 충전소, 공연장, 서점, 독서실, 체력단련장 등
- 그 외 학원, 문화 및 집회시설, 운동시설 등

Source: 법제처, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

지원시설 건축연면적 한도

구분	산업단지	개별입지
지원시설 총 면적	<ul style="list-style-type: none"> • 지식산업센터 총 연면적의 30% 이내 - 복합구역¹⁾ 내 입지하는 경우에는 50% 이내 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권: 지식산업센터 총 연면적의 30% 이내 • 비수도권: 지식산업센터 총 연면적의 50% 이내
상점 ²⁾ 면적	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이집의 보육정원 기준 - 보육정원 50명 이상 시 3,000m² 이하 - 보육정원 60명 이상 시 4,000m² 이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 지식산업센터 내 지원시설 총 면적의 10% 이내
근린생활시설 + 상점 총 면적	<ul style="list-style-type: none"> • 지식산업센터 총 연면적의 20% 이내 	

Source: 법제처, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

Note1: 복합구역은 산업의 집적을 위해 기업, 연구소, 대학 및 기업지원시설 등을 하나의 구역에 설치한 경우를 말함

Note2: 상점은 음·식료품을 제외한 일용품을 취급하는 상점만 해당함

지식산업센터 입주 혜택

입주 시 일반 수익형 부동산 대비 세금 감면, 자금 지원 등의 혜택이 제공되어 지식산업센터는 수익형 부동산계 블루칩으로 이목이 집중되고 있음. 대표적으로 지식산업센터에 사업시설로 최초 입주하는 업체는 취득세와 재산세를 감면 받을 수 있으며 신용보증재단이나 중소기업진흥공단으로부터 입주자금을 지원 받을 수 있음

취득세·재산세 등 세금 감면

구분	사업시행자	입주업체
취득세	35% 감면	50% 감면
재산세	37.5% 감면	37.5% 감면
양도세	보유기간 1년 미만: 50%, 1년 이상 2년 미만: 40%, 2년 이상: 기본 세율	
증부세	80억 원을 초과하지 않는 경우에 한해 증부세 과세 제한	

- ▶ 사업시행자: ①지식산업센터 내 사업시설을 직접 사용하거나, ②사업시설용으로 분양 또는 임대하기 위해 신축·증축하여 취득하는 부동산을 소유하는 자
- ▶ 입주업체: 지식산업센터를 신축·증축하여 설립한 자로부터 사업시설을 영위할 목적으로 최초로 분양 받은 입주자

- 2019년 일몰 예정이던 지방세특례제한법 연장 → 지식산업센터 사업시설로 최초 입주하는 업체는 2022년 12월 31일까지 취득세 및 재산세 감면
 - 입주 형태가 지원시설이거나 준공 이후 일반 매매인 경우에는 해당되지 않음
 - 5년 이내 매각·증여하거나 다른 용도로 분양·임대하는 경우 경감된 취득세 추징
- 지식산업센터는 주택 수 산정 대상에서 제외되기 때문에 양도세 증가 및 증부세 과세도 제외

Source: 법제처, 국세청, 위텍스, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

Note1: 2022년 3월 기준 작성

Note2: 개인사업자 및 5년 이상 법인에 해당하며 설립 5년 미만의 법인이나 과밀억제권역 안 지식산업센터 등 세부 경우에 따라 세율은 상이할 수 있음

입주자금 지원

구분	지원 내용
서울신용보증재단 (중소기업 육성자금)	<ul style="list-style-type: none"> • 지식산업센터 건설자금 20억 원 이내(3년 거치·5년 상환) • 입주자금 8억 원 이내 지원(3년 거치·5년 상환)
경기신용보증재단 (중소기업 육성자금)	<ul style="list-style-type: none"> • 지식산업센터 건립자금 건립비의 75% 이내 지원 (총 지원한도: 300억 원 이내, 3년 거치·5년 상환)
중소벤처기업진흥공단 (창업기반지원자금·신성장기반지원자금)	<ul style="list-style-type: none"> • 시설자금 60억 원 이내(3~4년 거치·10년 이내 상환) • 운전자금 연간 5억 원 이내(2년 거치·5년 이내 상환)

- 지자체 신용보증재단이나 중소기업진흥공단은 중소기업 활성화 및 육성을 위해 다양한 제도를 마련하고 있으며, 지식산업센터의 설립 및 입주 시 정책자금을 지원 중임
- 그 외 일반 수익형 부동산은 통상적으로 분양금액의 최대 60%까지만 대출 가능하나, 지식산업센터의 경우 70%에서 최대 80%(법인 대상)까지 시중은행 대출이 가능하여 분양가의 20% 내외만 있어도 입주 가능함

Source: 신용보증재단, 중소기업진흥공단, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

Note1: 2022년 3월 기준 작성

[참고] 지식산업센터 vs 오피스

지식산업센터는 일반적인 오피스나 회의실, 휴게공간 등을 공유하는 공유 오피스 대비 구조, 소유권, 입주 업종, 입주 혜택 등의 측면에서 차이점이 있음

지식산업센터 vs 일반·공유 오피스 비교

구분	지식산업센터	일반 오피스	공유 오피스
1개 층 단면 예시			
소유권	호실 단위 각 호실 개별 기업이 소유	건물·층·구역 단위 단일 기업이 소유	건물·층·구역 단위 단일 소유 후 호실 단위 재임대 방식으로 매매
입주 업종	업종 한정: 제조업, 지식산업, 정보통신산업 (사업시설의 경우에만 해당)	제한 없음	제한 없음
입주 혜택	취득세·재산세 등 세금 감면, 신용보증재단·중진공 주관 정책자금 지원 등	유사 혜택 없음	유사 혜택 없음
상가 비율	상가를 포함하는 지원시설 건축연면적 한도 존재	제한 없음	제한 없음

Source: 법제처, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

Note1: 공용부는 계단, 옥상, 공동현관, 복도 등 건물 공용으로 사용되는 공간을 말함

Note2: 통상적인 지식산업센터, 일반 오피스, 공유 오피스를 대상으로 비교한 것이며, 모든 형태를 포함하는 것은 아님

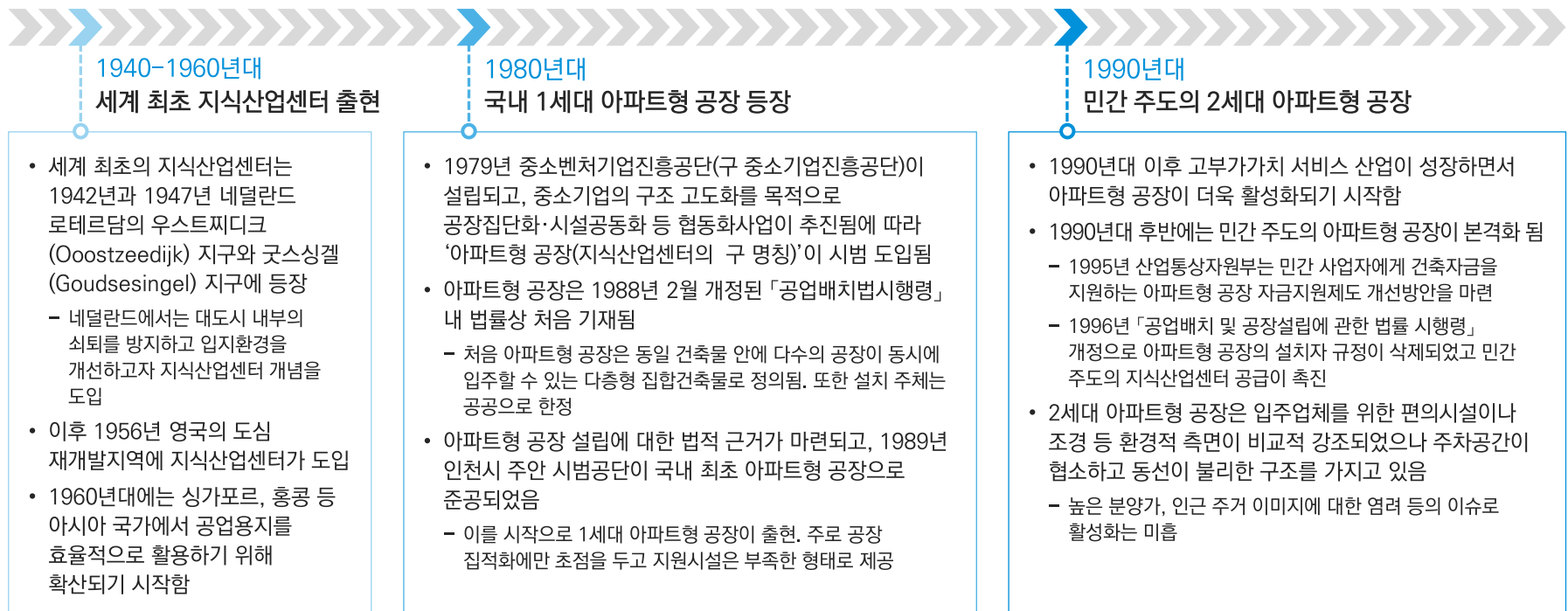
Contents

	Page
I. 지식산업센터 개요	2
II. 지식산업센터 역사 및 기대효과	8
III. 지식산업센터 공급 현황	12
IV. 지식산업센터 성장의 4가지 견인 요인	24
V. 지식산업센터의 Next Quest	33

지식산업센터의 역사

세계 최초의 지식산업센터는 네덜란드에서 등장함. 국내에는 1979년 중소벤처기업진흥공단을 주관으로 '아파트형 공장'이 시범 건축된 이후 1988년 「공업배치법시행령」으로 처음 법제화 됨. 1990년대 이르러서는 민간 주도의 아파트형 공장이 본격적으로 설립되기 시작함

시대 흐름에 따른 지식산업센터 변천사

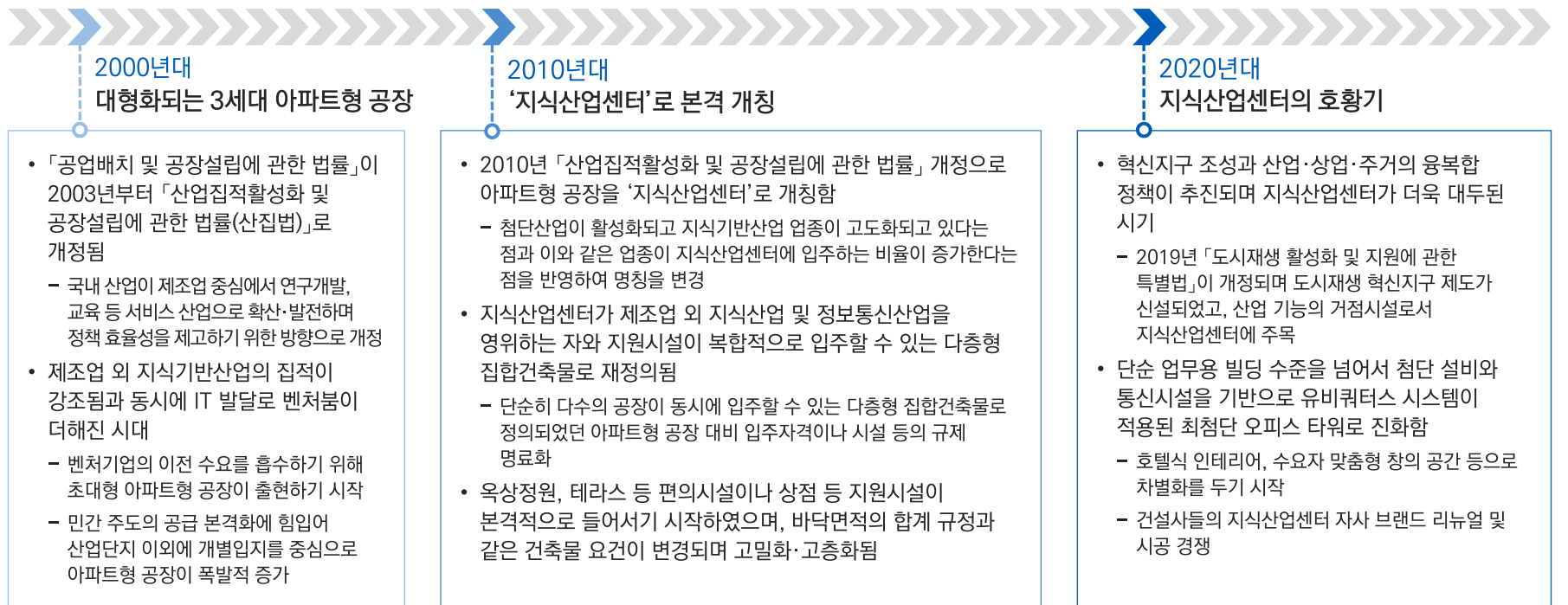


Source: 법제처, 고용노동부, 국토연구원, 언론보도 종합, 삼성KPMG 경제연구원

지식산업센터의 역사

2000년대 서비스 산업이 발전하고 벤처붐이 더해지며 벤처기업의 수요를 흡수하기 위해 아파트형 공장이 대형화되기 시작함. 아파트형 공장은 2010년 ‘지식산업센터’로 개칭되며 입주자격이나 시설이 본격 규정되었고, 지식산업센터는 최첨단 오피스 타워로 진화하며 호황기를 맞이하게 됨

시대 흐름에 따른 지식산업센터 변천사

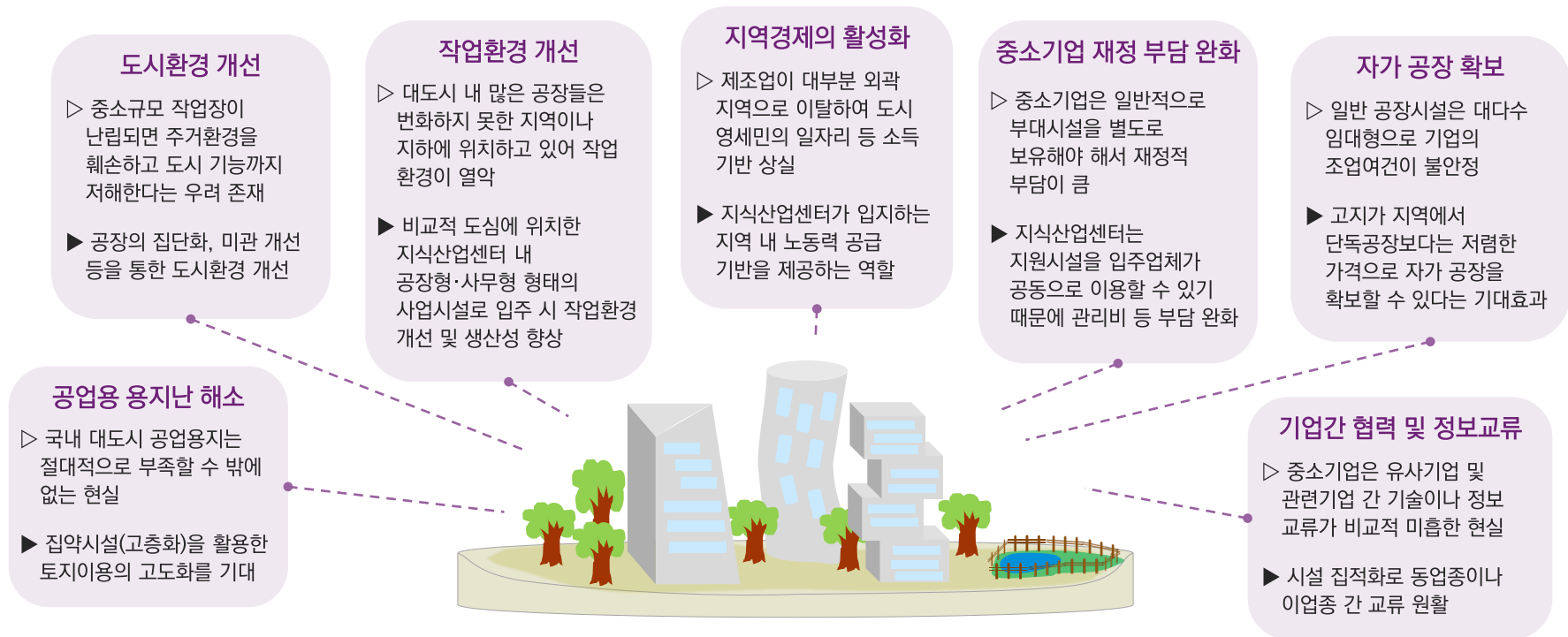


Source: 법제처, 고용노동부, 국토연구원, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원

지식산업센터의 기대효과

지식산업센터는 공업용지가 부족한 대도시의 토지이용을 고도화함으로써 용지난을 해소하고 도시환경 개선과 동시에 지역경제 활성화를 도모할 수 있음. 또한 중소기업의 재정 부담 완화와 작업 환경 개선 효과를 기대할 수 있음

지식산업센터의 주요 목표와 기대효과



Source: 고용노동부, 산업연구원, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

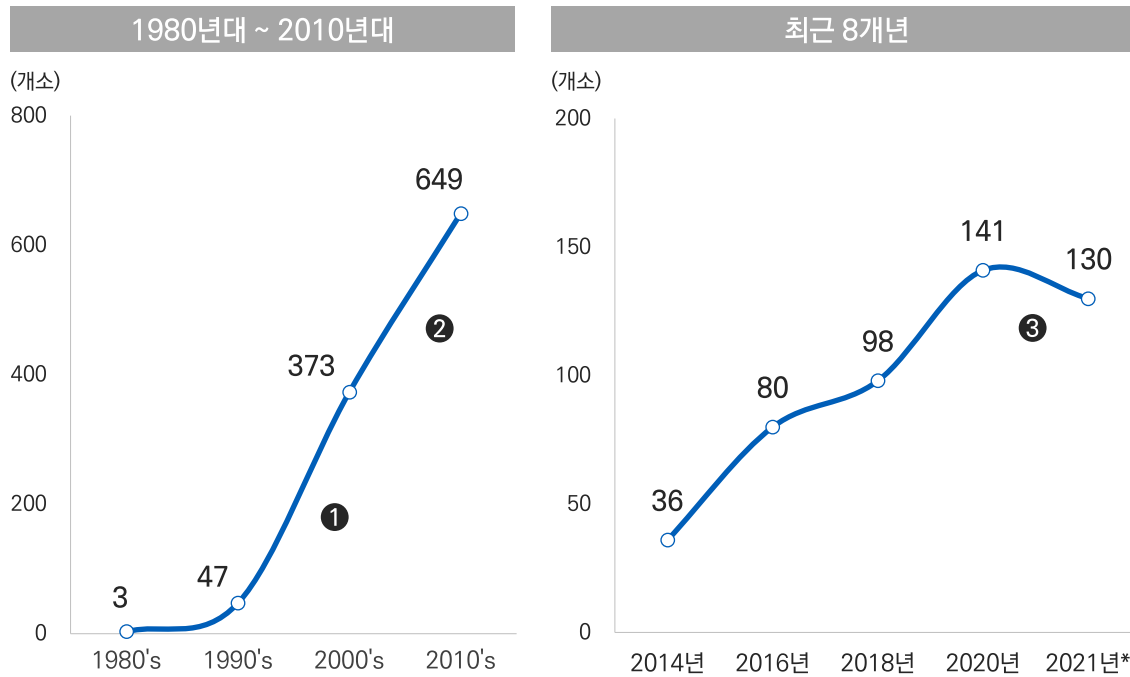
Contents

	Page
I. 지식산업센터 개요	2
II. 지식산업센터 역사 및 기대효과	8
III. 지식산업센터 공급 현황	12
IV. 지식산업센터 성장의 4가지 견인 요인	24
V. 지식산업센터의 Next Quest	33

국내 지식산업센터 공급 현황

1990년대 후반부터 지식산업센터의 공급이 급증하기 시작하며 벤처붐, 지식기반산업의 집적화 등에 힘입어 성장세를 이어가고 있음. 2021년 기준 국내에서 승인 받은 지식산업센터는 130개소로 2014년 36개소 대비 3.5배 증가함

연도별 국내 지식산업센터 공급 현황



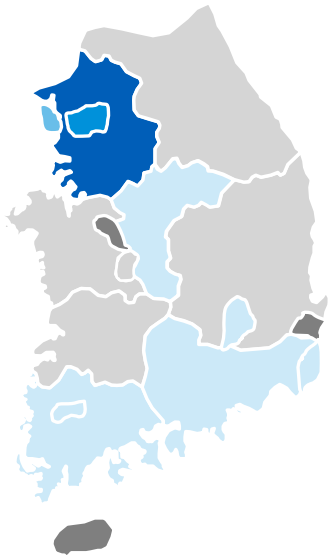
- ① 지식산업센터는 1990년대 후반부터 민간 사업자 자금 지원을 기반으로 민간 주도의 개발이 활성화됨과 더불어, 2000년대 초반 벤처붐의 수혜로 공급이 급증함
- ② 이후 2010년 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 개정과 지식기반산업의 집적화 등에 힘입어 성장세를 이어감
- ③ 최근 8개년 내 승인된 지식산업센터는 2014년 36개소에서 2021년 130개소로 약 3.5배 증가함
 - 2020년 대비 2021년 다소 감소하였으나, 연속 3년 동안 100개 이상을 유지

Source: 삼성KPMG 경제연구원

지역별 지식산업센터 공급 현황

지역별 지식산업센터 분포를 살펴보면 수도권 지역에 전체 지식산업센터의 80.2%가 집중되어 있으며, 비수도권의 경우 최근 부산, 대구, 광주 등 대도시를 중심으로 공급이 늘어나는 추이를 보임

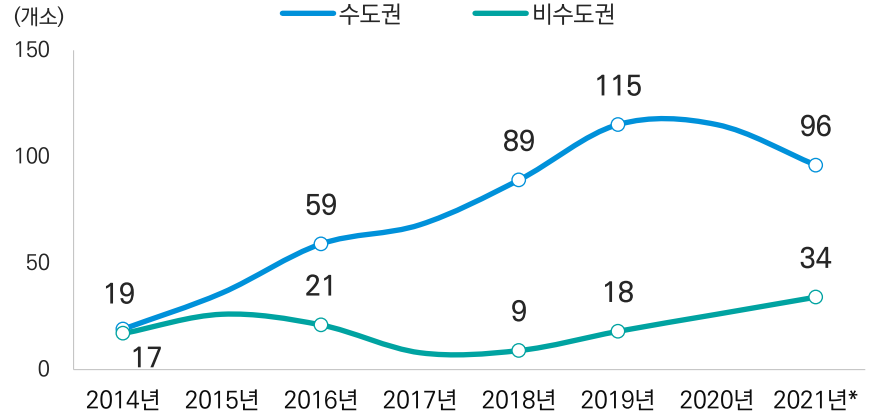
지역별 지식산업센터 공급 현황(2021년 12월 말 누적 기준)



지역	개소	지역	개소
서울	391	경기	604
부산	46	강원	15
대구	34	충북	24
인천	82	충남	17
광주	28	전북	15
대전	15	전남	20
울산	7	경북	12
세종	1	경남	27
		제주	5

총 1,343개
(수도권 80.2%, 비수도권 19.8%)

연도별 수도권 vs 비수도권 지식산업센터 공급 현황



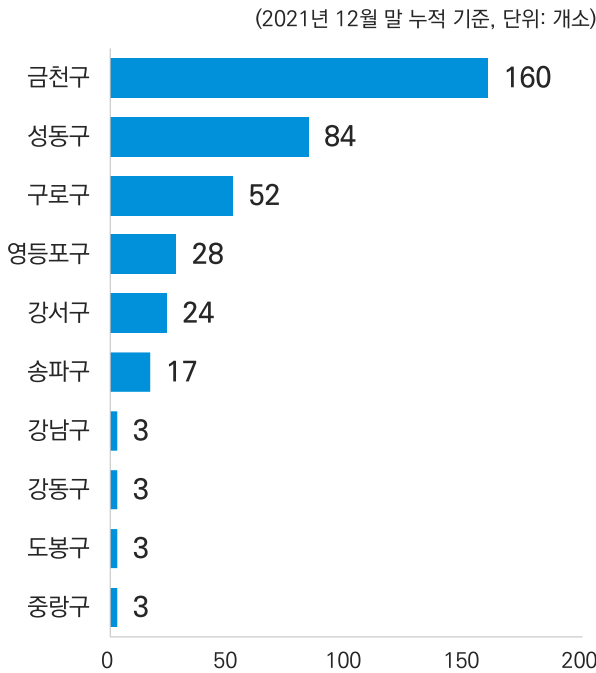
- 과거에는 수도권과 비수도권 지역의 지식산업센터 승인 건수 격차가 미비하였으나, 점차 수도권을 중심으로 지식산업센터가 급증하며 2019년에는 97개소의 차이를 보임
- 한편 지역경제 활성화, 일자리 창출 등을 목적으로 비수도권에 입지하는 지식산업센터 또한 지속적인 증가세를 나타내며 최근 격차가 좁혀지고 있음

Source: 삼성KPMG 경제연구원

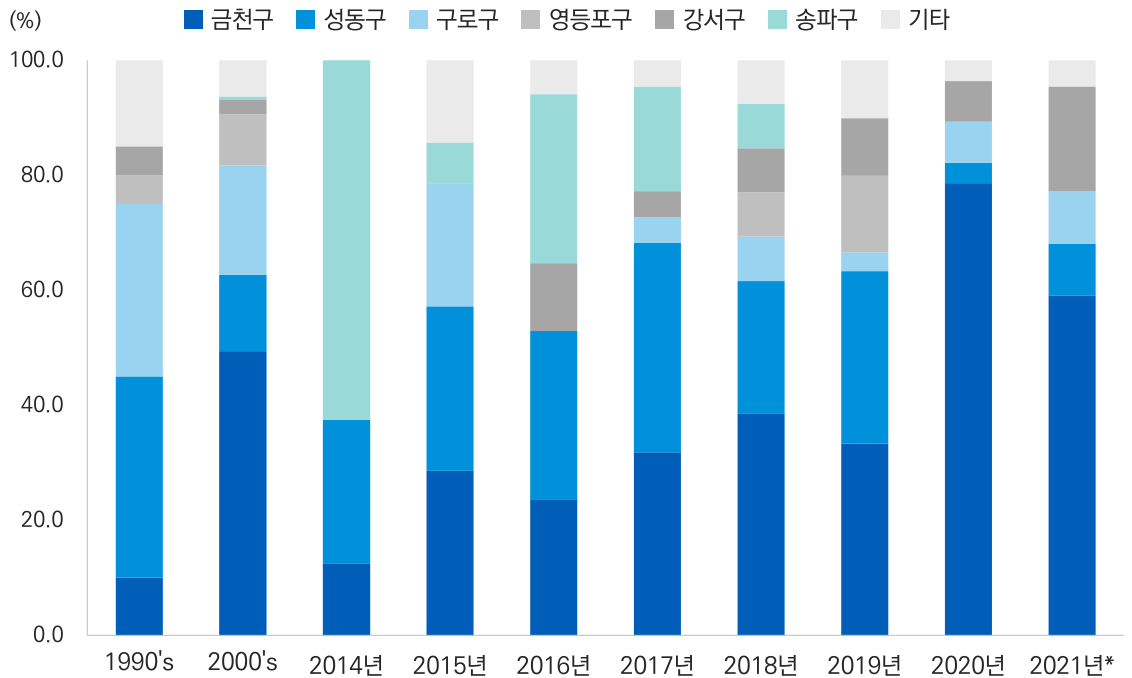
[참고] 수도권 지식산업센터 현황 ①서울시

서울시 내 지식산업센터는 가산디지털단지가 위치한 금천구를 비롯하여 성동구, 구로구 등을 중심으로 분포하고 있음. 또한 2014년 문정역 테라타워, 송파 테라타워2 건립을 시작으로 송파구 역시 지식산업센터 메카로 부상함

서울시 지식산업센터 분포 현황



연도별 서울시 지식산업센터 분포 비중

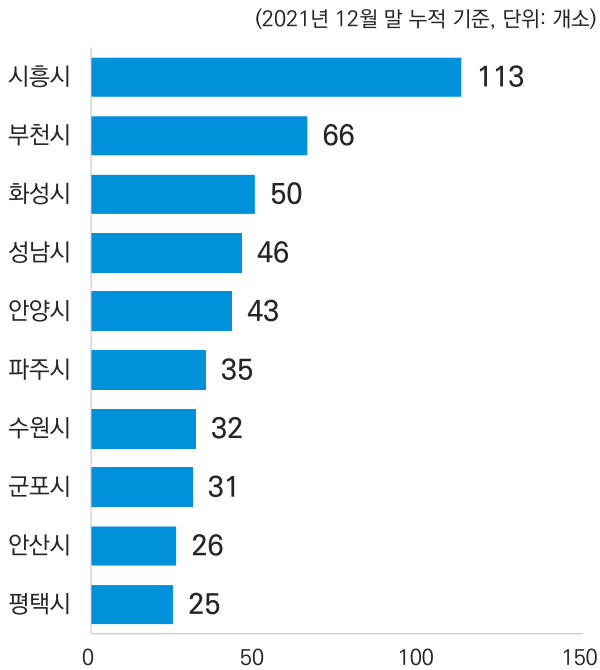


Source: 삼정KPMG 경제연구원

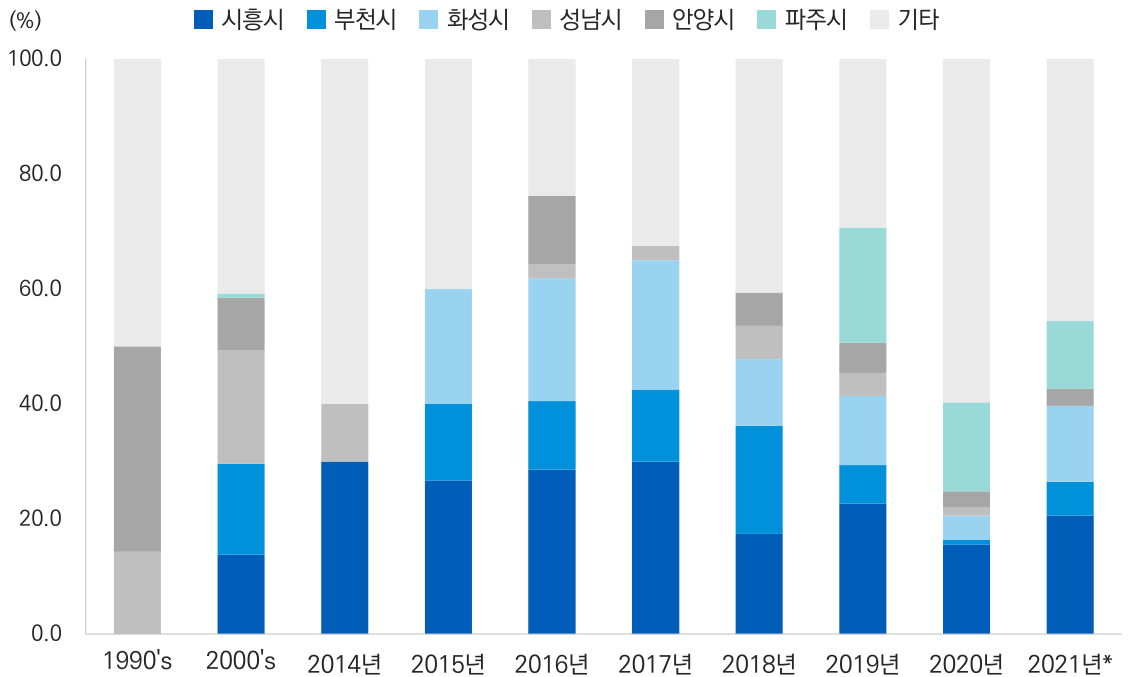
[참고] 수도권 지식산업센터 현황 ② 경기도

경기도에 위치한 지식산업센터는 서울시 대비 상대적으로 고르게 분포하고 있음. 기존 산업단지 중심지인 시흥시 외에도 테크노밸리로 거듭나고 있는 성남시, 화성시, 파주시 등이 주요 입지로 나타남

경기도 지식산업센터 분포 현황



연도별 경기도 지식산업센터 분포 비중

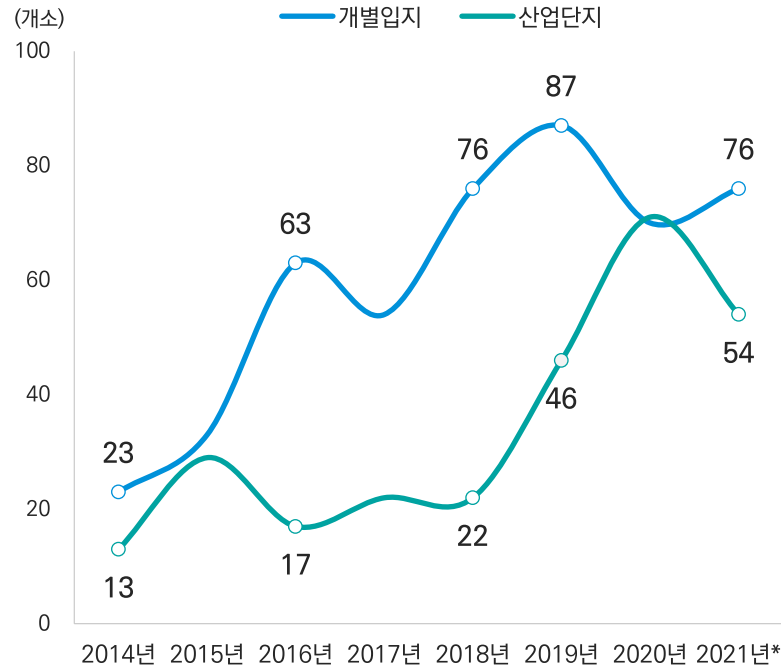
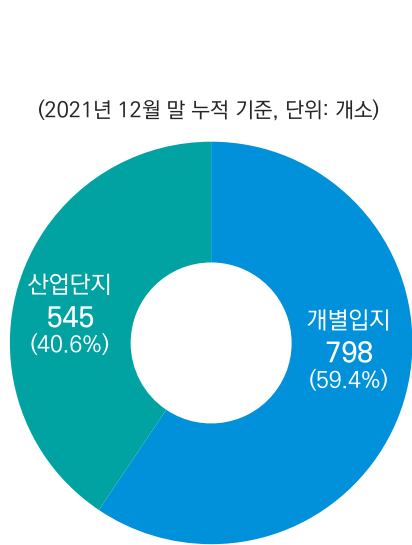


Source: 삼정KPMG 경제연구원

입지 유형별 지식산업센터 공급 현황

지식산업센터는 개별입지 또는 산업단지에 설립될 수 있음. 비교적 저가의 토지를 자유롭게 이용하거나 기업이 선호하는 지역을 선점하기 위해 개별입지에 위치하는 지식산업센터가 59.4%의 비율로 과반수 이상을 차지함

지식산업센터 입지 유형 분석



- 산업단지 대비 개별입지에 위치하는 지식산업센터가 다수
 - 비교적 저가의 토지를 확보하거나 역세권 등 기업이 선호하는 지역을 선점하려는 움직임
- 한편 2018년 이후 국가산업단지, 지방산업단지 등 산업단지 내 입지하려는 지식산업센터도 증가세
 - 정부 주도의 혁신지구 조성 및 산업·상업·주거 융복합 정책 추진이 지식산업센터를 산업단지로 유도
 - 아울러 중소·창업기업이 유사 업종 상호 간 협력이 가능하고 시설이 편리한 환경을 선호하며 산업단지 내 지식산업센터에도 관심이 증가한 것

Source: 삼정KPMG 경제연구원

[참고] 산업단지 vs 개별입지

산업단지와 개별입지는 공장 설립 인허가 절차, 사업 확장 가능성, 입주기업의 업종 관리 등의 측면에서 장단점이 있음. 일례로 보다 자율적인 공장 설립이나 증축을 희망하는 경우에는 개별입지에 위치하는 것이 유리함

산업단지 및 개별입지의 정의

구분		정의
① 산업단지	국가산업단지	①국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 ②개발 촉진이 필요한 낙후지역이나 ③둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도에 걸쳐 있는 지역으로 국토부가 지정한 산업단지
	농공단지	농어촌지역에 농어민 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위한 산업단지
	도시첨단산업단지	지식산업, 문화산업, 정보통신산업, 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위해 도시지역에 지정된 산업단지
	외국인전용단지	외국인의 국내투자를 촉진하기 위한 단지
	자유무역지구	자유로운 제조·물류·유통 및 무역활동 등을 보장하기 위해 지정된 산업단지
	지방산업단지	산업의 적정한 지방분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위해 시·도지사가 지정한 산업단지
② 개별입지		계획입지 외 지역에서 공장설립에 관한 인허가 사항을 개별적으로 처리하여 공장을 설립하려는 공장용지

Source: 법제처, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

산업단지 및 개별입지의 장단점

구분	산업단지	개별입지
장점	<ul style="list-style-type: none"> 이미 개발된 지역으로 별도의 허가 절차 불필요 <ul style="list-style-type: none"> 공장 설립에 대한 인허가 등 행정절차가 간단하고 편리함 각 관리계획을 통해 산업단지 내 입주한 세부 업종코드로 입주기업 관리가 용이함 	<ul style="list-style-type: none"> 개별 기업의 성격에 맞게 공장을 설립할 수 있음 공장 증축 등 사업 확장 필요 시 공장용지를 쉽게 확보할 수 있으며, 토지를 효율적으로 이용할 수 있는 기회가 많음
단점	<ul style="list-style-type: none"> 단지의 개발, 조성에 비용과 시간이 많이 소요됨 <ul style="list-style-type: none"> 적기적소의 부지 확보 곤란 입주 후 공장 증축 등 사업 확장이 비교적 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> 공장 설립 절차가 상대적으로 복잡하고 어려우며, 입지 선정 등 개별 행위에 대해 인허가를 별도로 받아야 함 입주기업 업종 관리가 용이하지 않으며 난개발 우려

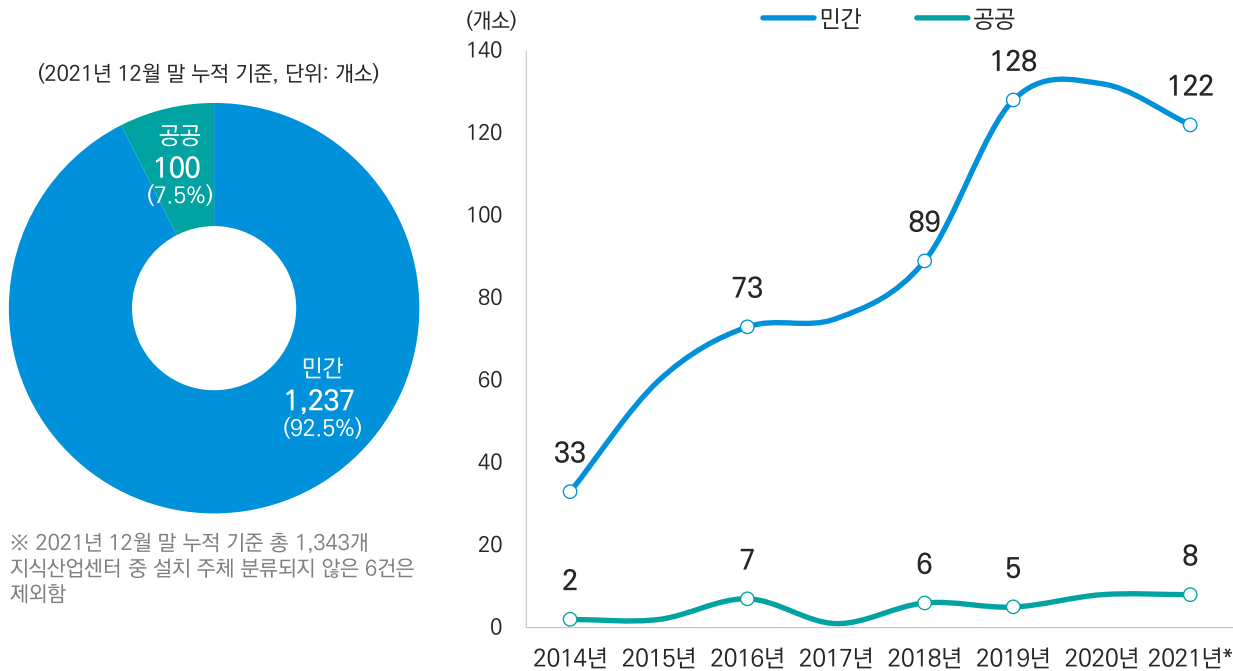
Source: 법제처, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

III. 지식산업센터 공급 현황

설치 주체별 지식산업센터 공급 현황

설치 주체별 지식산업센터 공급 현황을 살펴보면 92.5%가 민간 지식산업센터이며, 7.5% 수준만이 공공 개발로 확인됨. 수도권 내 지식산업센터의 높은 수익률이 민간 사업자의 개발 참여 확대를 견인함

지식산업센터 설치 주체 분석



※ 2021년 12월 말 누적 기준 총 1,343개 지식산업센터 중 설치 주체 분류되지 않은 6건은 제외함

- 국내 지식산업센터의 92.5% 수준이 민간 사업자가 공급함
 - 수도권이나 대도시를 중심으로 한 지식산업센터의 분양 및 임대 수익률이 높은 트렌드가 이어지자, 민간 사업자가 수익성 확보를 위해 지식산업센터 개발에 활발히 참여
- 그 가운데 공공 지식산업센터도 매년 5개소 내외로 꾸준히 승인되고 있음
 - 민간이 건립·운영하는 지식산업센터는 주로 수도권에 집중되어 있고 분양가 또한 높게 책정
 - 지역 활성화를 목적으로 비수도권을 중심으로 공공 주도의 지식산업센터가 꾸준히 개발

Source: 삼정KPMG 경제연구원

[참고] 수도권 vs 비수도권 비교 정리

수도권과 비수도권 지역에 입지하는 지식산업센터는 입지 유형, 시설 면적, 설치 주체, 분양 형태, 입주업체 규모 등의 분야에서 차이점을 나타내고 있음

수도권 vs 비수도권 지식산업센터 현황 비교 종합

구분	입지 유형	시설 면적	설치 주체	분양 형태	입주업체 및 종사자
	■ 개별입지 vs ■ 산업단지	■ 사업시설 vs ■ 지원시설	■ 민간 vs ■ 공공	■ 분양 vs ■ 임대	규모 · 업종별
수도권	(개소) 1,200 693 383	28.6% 71.4%	(개소) 1,200 1,032 39	(개소) 1,200 542 93	<ul style="list-style-type: none"> • 전반적으로 중소기업이 가장 많이 입주한 가운데 대다수 대기업은 수도권에 입주 • 비제조업 대비 상대적으로 덜 노동집약적인 제조업이 입주(비교적 첨단 및 숙련 제조업)
비수도권	(개소) 1,200 105 162	1.9% 98.1%	(개소) 1,200 205 61	(개소) 1,200 82 66	<ul style="list-style-type: none"> • 대부분 중소기업이 입주 • 수도권 대비 상대적으로 노동집약적 성격의 제조업이 입주

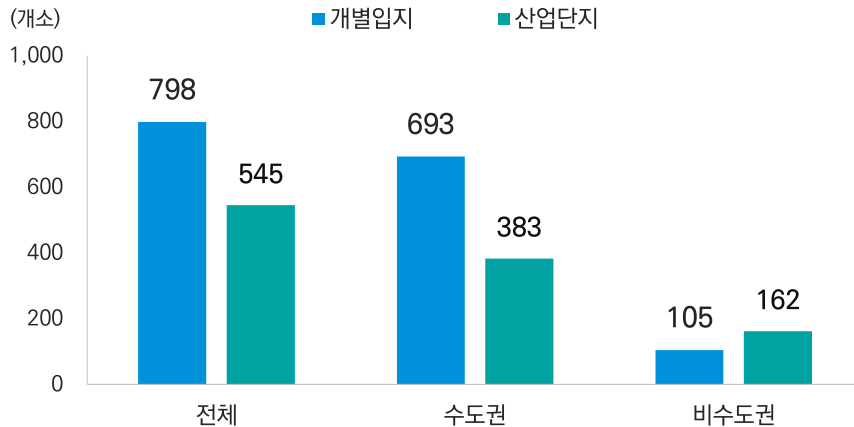
Source: 국토연구원, 삼성KPMG 경제연구원

Note: 2021년 12월 말 누적 기준 총 1,343개 지식산업센터 중 설치 주체 분류되지 않은 6건, 분양 형태 분류되지 않거나 혼합인 560건을 각각 통계에서 제외(중복은 4건)하였기에 구분별 총 합이 다름

[참고] 수도권 vs 비수도권 비교 정리 ①입지 유형, ②시설 면적

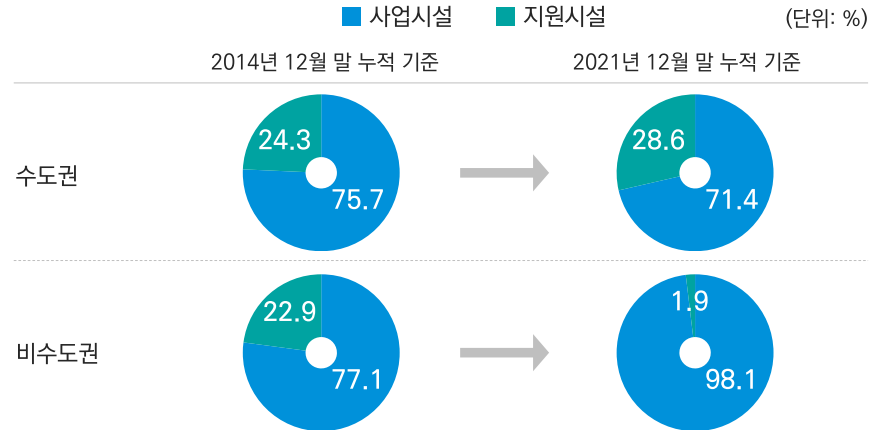
입지 유형을 살펴보면 수도권에서는 개별입지에 들어서는 지식산업센터가 많은 반면, 비수도권은 산업단지 내 지식산업센터가 많음. 시설 면적의 경우 수도권은 지원시설 면적이 늘어나는 경향을 보이지만, 비수도권은 사업시설 면적이 늘어나는 경향을 나타냄

①입지 유형



- [수도권] 민간 주도 개발이 활발하게 이루어지며 역세권 등 기업에게 더 유리한 지역에 입지하려는 움직임에 따라 개별입지 지식산업센터가 많음
- [비수도권] 개별입지보다 산업단지에 들어선 지식산업센터가 많이 나타남. 벤처기업, 첨단기업, 기업연구소 등 사업시설의 집적화를 촉진하기 위한 목적으로 산업단지 내 지식산업센터 입지가 유동

②시설 면적



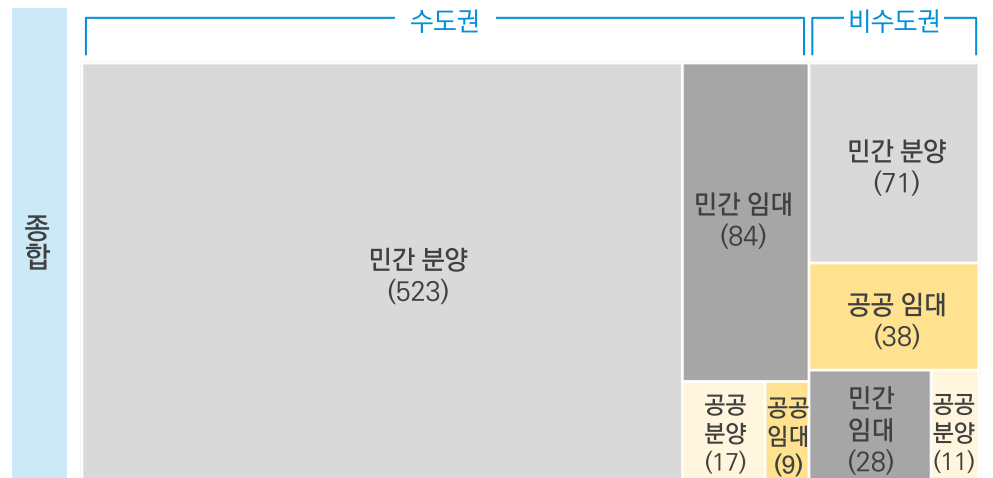
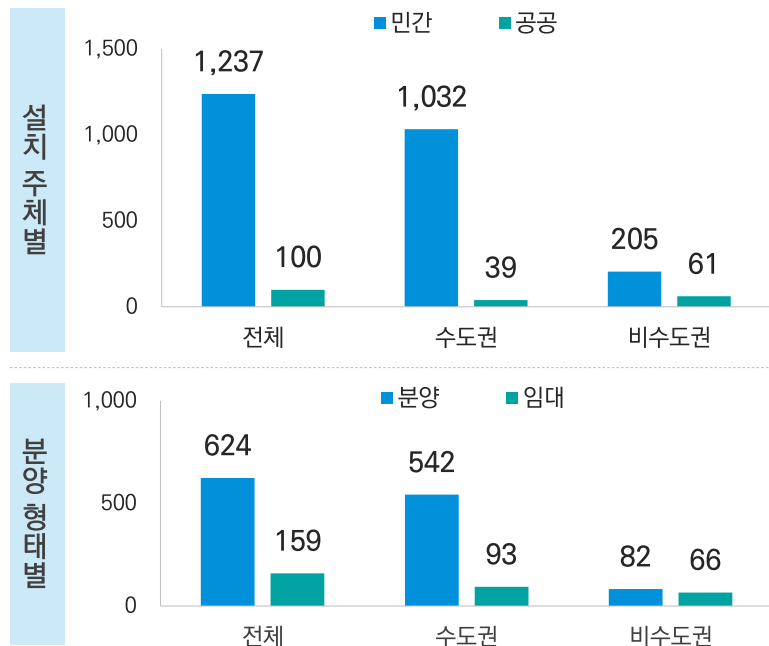
- [수도권] 사업시설 면적이 2014년 75.7%에서 2021년 71.4%로 감소한 반면, 동기간 지원시설 면적이 4.3%p 증가함. 입주업체 근로자들의 편의를 위한 지원시설을 늘리며 근무환경을 개선하려는 트렌드가 반영
- [비수도권] 2014년 대비 2021년 사업시설 면적이 77.1%에서 98.1%로 21.0%p 증가함. 제조를 위한 공간을 수도권 대비 많이 활용하고 있는 현실

Source: 삼성KPMG 경제연구원

[참고] 수도권 vs 비수도권 비교 정리 ③설치 주체, ④분양 형태

수도권에는 대다수 민간 주도의 분양형 지식산업센터가 개발되는 가운데 지역경제 활성화, 일자리 창출 등을 목적으로 비수도권 내 공공 임대형 지식산업센터를 조성하려는 움직임이 이어지고 있음

③설치 주체 및 ④분양 형태



- 수도권·비수도권 모두 민간 주도의 분양형 지식산업센터가 가장 많이 분포함
- 정부 주도 하에 개발되는 공공 지식산업센터의 경우 지역경제 활성화, 지역 일자리 창출 등을 목적으로 비수도권 지역에 보다 집중되어 있으며, 대부분 임대형으로 운영됨

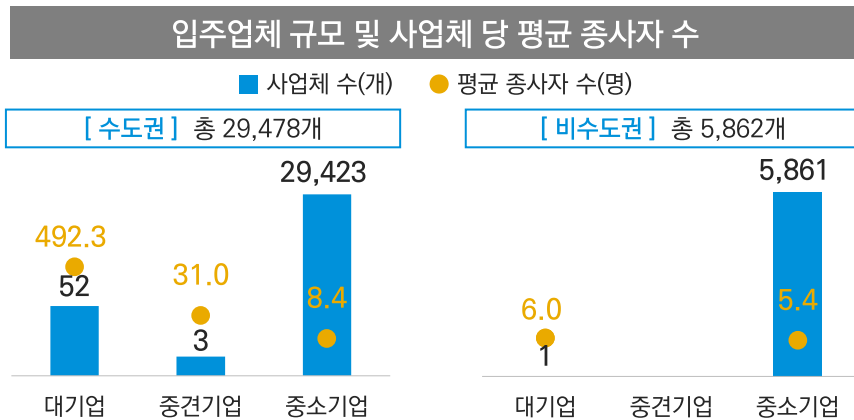
Source: 삼성KPMG 경제연구원

Note: 2021년 12월 말 누적 기준 총 1,343개 지식산업센터 중 설치 주체 분류되지 않은 6건, 분양 형태 분류되지 않거나 혼합인 560건을 각각 통계에서 제외(중복은 4건)하였기에 구분별 총 합이 다름

[참고] 수도권 vs 비수도권 비교 정리 ⑤ 입주업체 및 종사자 현황

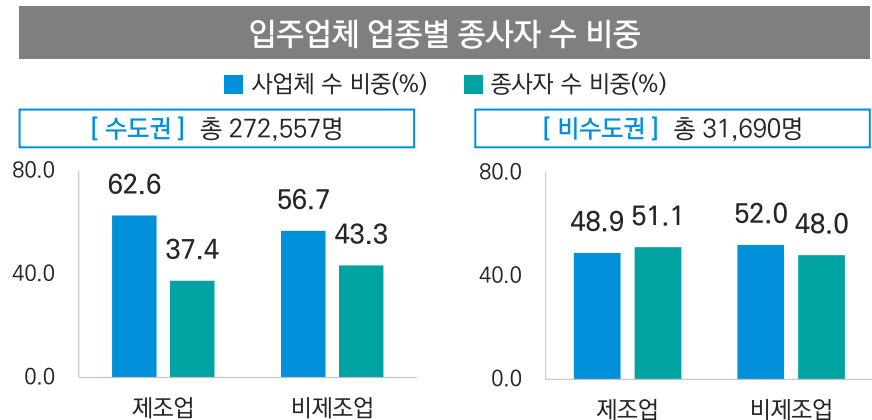
수도권, 비수도권 모두 입주업체의 대부분이 중소기업으로 구성되어 있음. 입주업체 중 제조업 종사자 수 비중을 살펴보면 수도권은 비교적 첨단 및 숙련 제조업이 입주하고 있고, 비수도권은 수도권보다는 노동집약적인 제조업체가 입주한 것으로 분석됨

⑤ 입주업체 및 종사자 현황



- 수도권·비수도권 모두 입주업체의 99% 이상이 중소기업으로 구성되어 있으며, 대기업은 1군데만 제외하고 다 수도권에 위치함
 - 대기업의 경우 용이한 출퇴근, 도심 인프라를 기반으로 근무환경을 개선하고 근거리 거래처·협력업체 네트워크 확보를 위한 위치 선정
- 사업체 당 평균 종사자 수는 수도권·비수도권 모두 대기업이 가장 많음

Source: 국토연구원, 삼성KPMG 경제연구원 재구성
 Note: 2020년 기준이며, 사업체 당 평균 종사자 수는 국토연구원에서 정리한 입주업체 규모별 사업체 수 현황과 종사자 수 현황을 종합하여 산출함



- [수도권] 제조업의 사업체 수 비중 62.6% 대비 종사자 수 비중이 37.4%로 낮게 나타남. 비제조업 대비 상대적으로 덜 노동집약적인 업종(첨단 및 숙련 제조업)으로 추정
- [비수도권] 제조업 사업체 수 비중 48.9% 대비 종사자 수 비중이 52.0%로 수도권보다는 노동집약적인 제조업체가 입주한 것으로 분석됨

Source: 국토연구원, 삼성KPMG 경제연구원 재구성
 Note: 2020년 기준

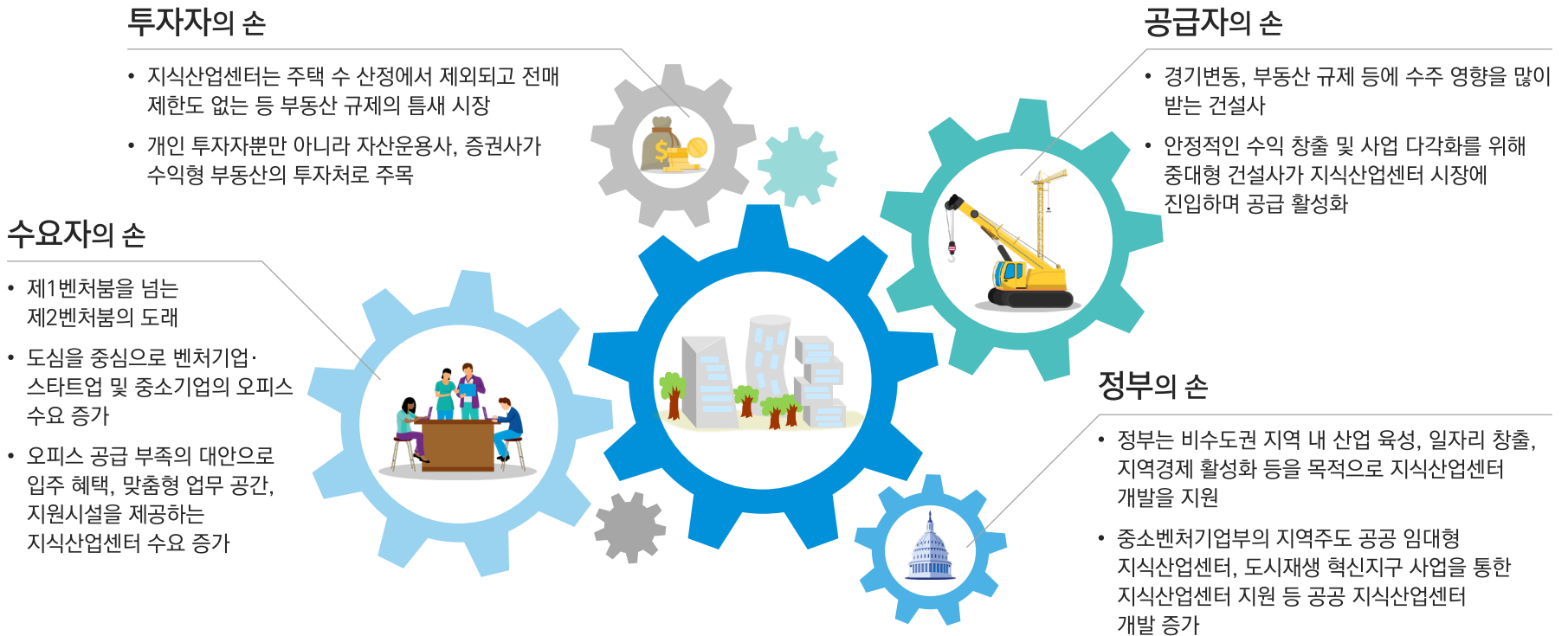
Contents

	Page
I. 지식산업센터 개요	2
II. 지식산업센터 역사 및 기대효과	8
III. 지식산업센터 공급 현황	12
IV. 지식산업센터 성장의 4가지 견인 요인	24
V. 지식산업센터의 Next Quest	33

지식산업센터의 성장을 이끈 4가지 주요 요인

지식산업센터는 시설 내 입주를 원하는 수요자와 인프라를 제공하는 공급자의 니즈가 맞물려 활기를 띠고 있음. 아울러 부동산 규제 완화 등 틈새 시장을 노린 투자자의 열기와 지역경제 활성화를 위한 정부의 지원이 더해지며 시장의 성장이 견인됨

지식산업센터를 향한 4가지 니즈



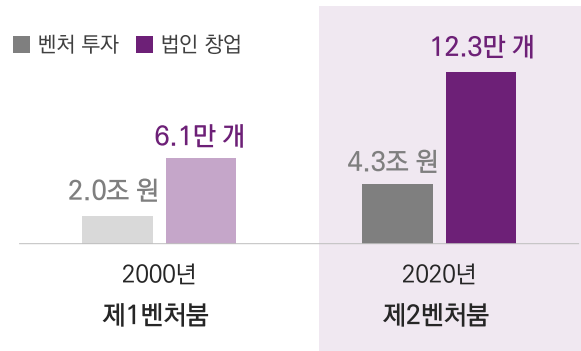
Source: 삼성KPMG 경제연구원

① 수요자: 제2벤처붐 시대에 지식산업센터에 눈길

2020년 전후로 본격 가시화된 제2벤처붐과 더불어 IT 기업 등 지식기반산업이 급격하게 성장하고 있음. 이에 따라 오피스 수요가 잇따르며 품귀 현상까지 나타나고 있는 가운데, 입주 혜택을 내세우는 지식산업센터가 수요자들 사이에서 큰 호응을 얻게 됨

제1벤처붐을 넘는 제2벤처붐의 도래

- 벤처붐이란, 혁신 정보기술 발달, 세계 기술주 시장의 동반상승 등 세계적 조류와 함께 국내의 기술창업과 벤처투자가 급증한 사회적 흐름 또는 현상을 의미
 - 제1벤처붐: IMF 외환위기 전후, 경기침체 극복을 위해 정부가 주도적으로 창업을 지원하며 본격 성장
 - 제2벤처붐: 2020년 전후로 대기업 중심에서 혁신 중소벤처 주도로 경제성장 정책을 전환하고 창업자 및 벤처투자자의 축적된 역량이 시너지를 이루며 도래



Source: 중소벤처기업부, 문화체육관광부, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

Note: GBD(Gangnam Business District), YBD(Yeouido Business District), PBD(Pangyo Business District)는 각각 강남업무지구, 여의도업무지구, 판교업무지구를 의미

오피스 수요 급증에 따른 품귀 현상, 지식산업센터가 대체제로 부상

도심을 중심으로 오피스 수요 급증

벤처기업·스타트업 및 중소기업의 도심 오피스 수요 증가

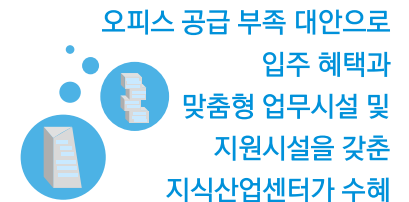
- 유능한 인재 영입을 위해 요즘 청년층이 선호하는 도심 및 역세권에 위치한 오피스
- 관련 업종이 많이 분포하는 지역에 위치한 오피스
- 기업 규모에 적합한 맞춤형(다운사이징) 오피스
- 비교적 임대료가 저렴한 오피스 및
- 휴게공간, 상가 등 지원시설이 다양하게 잘 구성된 오피스를 선호

위드·포스트 코로나 시대, 오피스로 복귀

- 기업들의 하이브리드 근무 체계(재택근무와 오피스 근무의 혼합)가 활성화될 것으로 예측되며, 재택근무로 인해 축소되었던 오피스 수요 회복

오피스 품귀 현상

- 벤처붐과 스타트업 수요가 몰리며 GBD, YBD, PBD* 등 도심을 중심으로 오피스 품귀 현상 발생
- 오피스 공실률 감소와 공급 부족은 임대료 상승으로 이어지며, 비교적 임대료가 저렴한 지식산업센터로 눈길

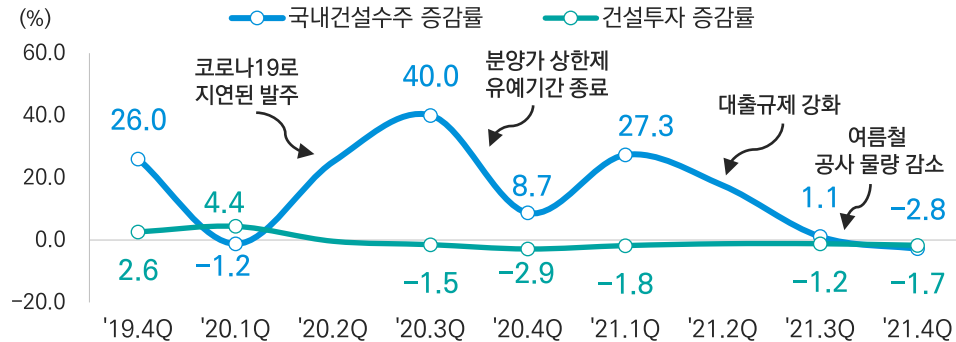


IV. 지식산업센터 성장의 4가지 견인 요인

② 공급자: 지식산업센터를 통한 사업 다각화

최근 주택 규제 강화 속에서 안정적인 수익 창출과 사업 다각화를 위해 국내 중대형 건설사가 지식산업센터 시장에 눈길을 돌리며 공급이 확대되고 있음. 건설사 브랜드를 가진 지식산업센터는 세련된 외관 디자인뿐만 아니라 DTD 등 특화설계나 체계적 사후관리를 보장하며 신뢰를 기반으로 수요를 견인함

건설사의 지식산업센터 진입 배경



- 건설업은 경기변동, 부동산 규제 변화, 계절성 등에 수주 영향을 많이 받는 산업임
- 국내 건설사는 지식산업센터의 ①꾸준한 분양 가능성과 ②상대적으로 쉬운 시공 및 빠른 완공시기, ③덜 엄격한 부동산 규제 등을 기반으로 비교적 안정적인 수익 창출을 위해 지식산업센터 시장에 진입을 시도함
- 과거 지식산업센터는 중견 건설사의 전유물이었으나, 최근에는 대형 건설사까지 기존 브랜드를 리뉴얼하거나 신사업을 개시하는 방향으로 시장 진입하며 사업 다각화 시도

Source: 통계청, 삼성KPMG 경제연구원 재구성
Note: 증감률은 전년 대비

건설사 브랜드를 단 지식산업센터

① 시공 노하우 기반의 특화설계

- 대형 건설사는 기존 주택 시장에서 쌓은 건설 노하우 및 시공 능력을 보유함
- Drive-in 시스템, DTD(Door To Door) 시스템* 등 특화설계를 통해 입주업체에게 편리한 작업·운송 환경을 제공

② 철저한 사후관리

- 건설사 브랜드를 단 지식산업센터는 준공 후 시설물의 운영 및 유지보수, 유지관리업체 선정 지원 등 사후관리 서비스를 체계적으로 제공받을 수 있음

③ 차별화된 커뮤니티 시설

- 근로자 생산성 향상을 위해 다양한 커뮤니티 시설을 선보임
- 피트니스 센터, 키즈파크, 바닥분수, 산책로 등 규모뿐만 아니라 질적으로 서비스 제고

④ 세련된 외관 디자인

- 획일화된 박스형 건물에서 벗어나 세련되고 차별화된 외관 디자인을 도입
- 지역을 대표하는 첨단 랜드마크로 인정받기도 함

Source: 언론보도 종합, 삼성KPMG 경제연구원
Note: Drive-in 시스템은 건물 내부로 차량이 직접 진입하는 시스템을 말하며, DTD(Door To Door) 시스템은 지식산업센터의 각 사업시설 문 앞 및 내부까지 차량 진입이 가능한 시스템을 말함

[참고] 국내 건설사의 지식산업센터 시장 진입 사례

지식산업센터 시장에 진입하여 브랜드화를 견고히 하고 있는 대표적인 대형 건설사로는 SK에코플랜트, 현대엔지니어링, 롯데건설, DL건설 등이 있음. 기존 브랜드를 리뉴얼하거나 신규 론칭하는 방향으로 사업 다각화 전략을 수립 중임

대형 건설사의 지식산업센터 시장 진입

SK에코플랜트		현대엔지니어링		롯데건설		DL건설(구 대림건설)	
브랜드	SK V1	브랜드	현대 테라타워	브랜드	놀라움(Knowlaum)	브랜드	비즈캠퍼스
특징	<ul style="list-style-type: none"> 2012년 ‘당산 SK V1 센터’ 분양을 시작으로 가산, 문래, 성수, 성남, 동탄 등 주요 지역으로 확장하며 브랜드 이미지 구축 및 시장 선도 바이오·데이터센터 등 첨단산업 수요 증가에 주목, 이를 지식산업센터에 도입하는 ‘SK V1 밸류업’ 모델 도입(’20.7월) 환기시스템 등 친환경 대응 솔루션을 적용하며 차별화 	특징	<ul style="list-style-type: none"> 2014년 ‘테라타워’ 브랜드 도입 7년 만인 2021년 12월 BI 리뉴얼 문정역 테라타워, 송파 테라타워2, 가산 테라타워 등 14개 사업지(’22.2월 기준)에 프리미엄 지식산업센터 적용 Drive-in 시스템, DTD 시스템 등 특화설계를 도입하고 피트니스 센터, 기숙사, 프라이빗 미팅룸 등 내부 커뮤니티 적극 반영 	특징	<ul style="list-style-type: none"> 2021년 6월 지식산업센터 브랜드 ‘놀라움’ 론칭 강서구 마곡동에 ‘놀라움 마곡’으로 브랜드 첫 적용 인근에 서울식물원이 위치한 숲세권으로 자연친화적 업무환경 제공 Drive-in 시스템을 도입하고 업무형·제조형 사업시설을 총별로 구분하였으며, 가변형 벽체를 적용하여 상품성 및 효율성 극대화 	특징	<ul style="list-style-type: none"> 충남 천안시에 축구장 16개 규모의 초대형 지식산업센터 ‘천안 비즈캠퍼스’ 개발(’23.11월 준공 예정) 제조업 특화설계로 지상 10층 Drive-in 시스템 도입 총별회의실, 야외 농구코트, 조깅트랙, 아웃도어 키친, 옥상정원 등 쾌적한 업무환경과 휴게공간 조성

Source: 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

[참고] 국내 건설사의 지식산업센터 시장 진입 사례

국내 최다 지식산업센터 개발 실적을 보유한 에이스건설을 비롯하여 우미건설, 반도건설, 대보건설 등 중견 건설사들도 지식산업센터의 수익성에 주목하여 신사업을 모색하고 있음

중견 건설사의 지식산업센터 시장 진입

에이스건설		우미건설		반도건설		대보건설	
브랜드	에이스 하이테크시티, 에이스 하이엔드타워 등	브랜드	뉴브	브랜드	아이비밸리	브랜드	하우스디
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 국내 지식산업센터 첫 시공을 맡은 에이스건설은 국내 최다 지식산업센터 개발 실적 보유 • 하이테크시티, 하이엔드타워, 테크노타워 등 다양한 브랜드를 확보하고 구로, 가산, 광명, 광고, 천안, 센텀 등 전국 각지에 공급 • 고품격 로비공간, 야외정원, DTD 시스템 등 업무환경 제고를 위한 시설 도입 	특징	<ul style="list-style-type: none"> • 2019년 '광고 우미 뉴브'로 지식산업센터 브랜드화 • 지식산업센터 내 영국 스타일의 웅장한 외관과 테마 중앙광장을 보유한 지원시설 '브릭스톤'을 구성하여 고객 접근성 및 집객 효과 극대화 • 시공 노하우를 기반으로 Drive-in 시스템, DTD 시스템, 섹션오피스형 발코니 등 도입하며 효율적 업무 지원 	특징	<ul style="list-style-type: none"> • 2018년 첫 지식산업센터 '성남고등 반도 아이비밸리' 분양 마감 후 가산 및 영등포에 추가 공급 • Drive-in 시스템 도입과 함께 코너 호실 위주의 개방형 설계로 물류 작업 및 공간 활용 편의 제고 • 총별 다양한 크기로 평면을 설계하여 입주업체에게 맞춤형 사업시설 제공 	특징	<ul style="list-style-type: none"> • 2015년 지식산업센터 '하우스디' 브랜드 론칭 이후 2016년 지식산업센터 특화 선언 • 성수, 문래, 가산 등 수요가 풍부한 입지를 선정하고 지역 특성을 고려한 외관 디자인 차별화 • 기숙사 별동형 설계, 전 층 회의공간 및 휴게공간 조성 등 수요층 니즈에 따른 맞춤형 설계

Source: 언론보도 종합, 삼성KPMG 경제연구원 재구성

③ 투자자: 비교적 안정적인 수익률에 주목

지식산업센터는 주택 수 산정에서 제외되고 부동산 규제에서 비교적 자유로우며 안정적인 수익을 기대할 수 있다는 점에서 수익형 부동산의 대체 투자처로 떠오르고 있음. 개인 투자자뿐만 아니라 자산운용사 및 증권사의 관심이 이어지며 투자 열풍이 불어옴

지식산업센터에 주목하는 이유	지식산업센터 투자 유형				
<ul style="list-style-type: none"> • 비교적 적은 초기 투자 비용 <ul style="list-style-type: none"> - 강한 대출 규제를 받는 주택과 달리 분양금액의 최대 80%까지 대출 가능하고 정부의 입주자금 지원도 활용 • 주택 수 산정에서 제외 <ul style="list-style-type: none"> - 양도세, 증부세 과세에서 자유로움 • 분양권에 대한 전매 제한이 없음 <ul style="list-style-type: none"> - 분양 이후 평균 준공 기간이 3년으로, 준공될 때쯤 내놓아도 시세이익 발생하여 비교적 안정적인 투자상품 • 그 외 청약통장 없이 분양 가능하고, 주로 법인이 장기계약 후 입주하여 임대료가 밀릴 위험이 적어 수익형 부동산으로 지식산업센터에 관심 대두 <p style="text-align: right;">▶ 부동산 규제의 틈새 시장</p> 	<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #D3D3D3; text-align: center;">개인 투자자</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • 최근 저금리 기조와 주택 규제 강화에 따른 풍선효과로 개인 투자자들이 수익형 부동산으로 지식산업센터 분양시장에 대거 유입 • 아울러 일반 오피스는 대부분 1개 회사 및 개인 단독 소유가 대부분이지만, 지식산업센터는 호실별 소유주가 상이하하여 개인 직접 투자가 더 용이하다는 점에서 각광받는 트렌드 </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #D3D3D3; text-align: center;">자산 운용사 · 증권사</td> <td> <p>지식산업센터를 대상으로 한 PF(Project Financing)는 여전히 활발하게 진행 중</p> <ul style="list-style-type: none"> • 국내 PF 대상은 대부분 오피스, 물류센터, 호텔 등을 중심으로 이루어짐. 한편 기존 투자처에 대한 수요 증가로 경쟁이 치열해지고 수익률이 감소하자, 증권사 및 자산운용사의 새로운 투자처로 지식산업센터가 부상 • NH투자증권, 한국투자증권, 하이투자증권 등 국내 주요 증권사는 투자 손실 리스크가 상대적으로 낮은 지식산업센터에 주목하고 관련 PF 상품을 마련하여 투자 및 수익 창출 전략을 수립 <p>지식산업센터 자산으로 삼은 부동산 펀드 운용 사례 등장</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019년 하나대체투자자산운용은 송파구 PNS홀츠타워를 인수하며, 국내 지식산업센터의 부동산 펀드 진출의 첫 사례를 보여줌. 이후 2020년에는 강동구 세종텔레콤 빌딩 지식산업센터를 인수하여 현재 운용 중에 있음 </td> </tr> </table>	개인 투자자	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 저금리 기조와 주택 규제 강화에 따른 풍선효과로 개인 투자자들이 수익형 부동산으로 지식산업센터 분양시장에 대거 유입 • 아울러 일반 오피스는 대부분 1개 회사 및 개인 단독 소유가 대부분이지만, 지식산업센터는 호실별 소유주가 상이하하여 개인 직접 투자가 더 용이하다는 점에서 각광받는 트렌드 	자산 운용사 · 증권사	<p>지식산업센터를 대상으로 한 PF(Project Financing)는 여전히 활발하게 진행 중</p> <ul style="list-style-type: none"> • 국내 PF 대상은 대부분 오피스, 물류센터, 호텔 등을 중심으로 이루어짐. 한편 기존 투자처에 대한 수요 증가로 경쟁이 치열해지고 수익률이 감소하자, 증권사 및 자산운용사의 새로운 투자처로 지식산업센터가 부상 • NH투자증권, 한국투자증권, 하이투자증권 등 국내 주요 증권사는 투자 손실 리스크가 상대적으로 낮은 지식산업센터에 주목하고 관련 PF 상품을 마련하여 투자 및 수익 창출 전략을 수립 <p>지식산업센터 자산으로 삼은 부동산 펀드 운용 사례 등장</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019년 하나대체투자자산운용은 송파구 PNS홀츠타워를 인수하며, 국내 지식산업센터의 부동산 펀드 진출의 첫 사례를 보여줌. 이후 2020년에는 강동구 세종텔레콤 빌딩 지식산업센터를 인수하여 현재 운용 중에 있음
개인 투자자	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 저금리 기조와 주택 규제 강화에 따른 풍선효과로 개인 투자자들이 수익형 부동산으로 지식산업센터 분양시장에 대거 유입 • 아울러 일반 오피스는 대부분 1개 회사 및 개인 단독 소유가 대부분이지만, 지식산업센터는 호실별 소유주가 상이하하여 개인 직접 투자가 더 용이하다는 점에서 각광받는 트렌드 				
자산 운용사 · 증권사	<p>지식산업센터를 대상으로 한 PF(Project Financing)는 여전히 활발하게 진행 중</p> <ul style="list-style-type: none"> • 국내 PF 대상은 대부분 오피스, 물류센터, 호텔 등을 중심으로 이루어짐. 한편 기존 투자처에 대한 수요 증가로 경쟁이 치열해지고 수익률이 감소하자, 증권사 및 자산운용사의 새로운 투자처로 지식산업센터가 부상 • NH투자증권, 한국투자증권, 하이투자증권 등 국내 주요 증권사는 투자 손실 리스크가 상대적으로 낮은 지식산업센터에 주목하고 관련 PF 상품을 마련하여 투자 및 수익 창출 전략을 수립 <p>지식산업센터 자산으로 삼은 부동산 펀드 운용 사례 등장</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019년 하나대체투자자산운용은 송파구 PNS홀츠타워를 인수하며, 국내 지식산업센터의 부동산 펀드 진출의 첫 사례를 보여줌. 이후 2020년에는 강동구 세종텔레콤 빌딩 지식산업센터를 인수하여 현재 운용 중에 있음 				

Source: 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원
 Note: 지식산업센터는 입지·규모·준공일·배후수요 등 다양한 변수에 따라 수익률이 상이할 수 있음

Source: 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

④ 정부: 지역경제 활성화·도시재생을 위한 지식산업센터 지원

정부 또한 지식산업센터의 활성화를 도모함. 정부는 비수도권 지역에서 지식기반산업을 육성하고 일자리 창출을 통해 지역경제를 부흥하거나 도시를 재생시킬 목적으로 공공 지식산업센터를 개발 및 지원하고 있음

정부의 지식산업센터 지원 목적

- 1 **중소기업의 입지공간 지원**
 - 민간 지식산업센터가 주로 수도권에 집중되어 있고 입지가 좋은 반면 높은 분양가로 실제 지식산업센터를 필요로 하는 중소·영세기업에게는 어려운 입주 조건
 - 정부 주도의 지식산업센터 건립으로 비교적 저렴한 입지공간을 제공하고자 함
- 2 **산업 육성 및 일자리 창출을 통한 지역경제 활성화**
 - 비수도권 지역에서 상대적으로 취약한 지식산업, 정보통신산업 등 지식기반산업의 활성화를 위한 거점공간을 제공하고자 공공 지식산업센터 건립을 추진하기도 함
 - 산업 육성 외 창업 활성화 및 일자리 창출을 통해 지역경제 부흥을 유도
- 3 **도시재생 사업**
 - 국토부 주관의 도시재생 혁신지구 사업 일환으로 공공 지식산업센터를 개발하며 노후 산업단지를 재생하고 지역 내 산업기반을 확충함
 - 도심 산업생태계 보전, 신성장동력 창출, 지역 소상공인 보호 등을 목적으로 함

[참고] 도시재생 혁신지구

공공기관이 주도하여 주거와 상업, 산업, 행정, 복지 등의 기능이 집적된 지역맞춤형 거점을 조성하고 지역발전을 견인함으로써 도시재생의 성과를 높이고자 하는 제도

사례① 지역주도 공공 임대형 지식산업센터

- 중소벤처기업부는 부산, 대구 등 비수도권 지역 내 일자리 창출 도모를 목적으로 지식산업센터 건립비를 지원하며 '지역주도 공공 임대형 지식산업센터' 조성에 나서고 있음
- 2012년 부산, 대구, 광주를 대상으로 1차 건립 지원사업을 시작하였으며, 2019년까지 총 29개 센터 지원을 추진함
- 2022년에는 광주, 김해, 강원 등을 사업 대상지로 선정

사례② 도시재생 혁신지구 사업을 통한 지식산업센터

- 충남 천안시, '천안역세권 혁신지구 재생사업'
 - 2019년 12월 도시재생 혁신지구 국가시범지구 선정
 - 일자리 창출 기능인 지식산업센터를 비롯하여 생활SOC, 공동주택 등을 조성하는 프로젝트 추진(2025년 준공 예정)
- 김포공항 및 주변지역, '미래형 교통 허브시설' 구축
 - 2021년 12월 도시재생 혁신지구 국가시범지구 선정
 - 도시철도, UAM 이착륙장 등과 더불어 모빌리티 혁신산업 시설로 UAM 지식산업센터 조성 계획(2027년 준공 예정)

Source: 국토교통부, 국토연구원, 도시재생종합정보체계, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원

[참고] 지식산업센터의 변질 방지를 위한 정부의 노력

한편 수요와 공급, 투자가 이어지며 지식산업센터 시장이 활성화되는 가운데, 규제 사각지대를 남용한 사례들이 발생함. 이에 지식산업센터의 실태를 바로 잡고 첨단산업의 집적화 및 활성화라는 본래 취지만을 공고히 하려는 정부의 노력이 더해지고 있음

규제 사각지대 속 지식산업센터

불법 입주

- 입주 가능한 업종이 한정되어 있음에도 불구하고 비적합 업종의 입주업체에 대한 적발 및 단속을 위한 법적 근거가 부재
- 특히 분양 후 임대를 통해 입주가 이루어지는 경우 임차인의 업종까지 적발 및 단속하기 어려운 실태
- 다단계 의심업체, 신천지 종교시설, 발레 교습소 등 비적합 업종의 불법입주 및 임대로 취득세 감면 등 정책적 지원 남용 사례가 빈번히 남용되는 사례가 적발되고 있음

부동산 투기 상품화

- 애초에 사업하지 않을 자가 분양 또는 임대 후 높은 거래가에 전매하는 등 투기행위에 대한 제한 규정이 없음
- 가격 상승세는 실제 사업시설로 입주하려는 입주업체에게 부담 야기
- 아울러 사업을 영위할 입주업체를 찾지 못하여 공실률로 이어지는 문제도 초래

Source: 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

정부의 규제 개선 노력

정부 지원과 세제 혜택을 받는 지식산업센터가 부동산 투기 대상으로 변질되는 것을 차단하고, 부적합 업종이 입주하는 등의 문제를 방지하겠다는 취지

‘지식산업센터 제도 개선 3법’ 발의 - 국민의힘 이주환 의원

- ① 산업집적활성화법
 - 지식산업센터 지도·감독을 위해 자료 제출 및 조사·검사 요구권 강화
 - 불법 중개·알선 행위 금지 및 위반 시 과태료 부과
- ② 지방세특례제한법
 - 지식산업센터 운영 활성화를 위해 취득세·재산세 감면을 확대하고 2025년까지 감면 기한 연장
- ③ 공익신고자보호법
 - 공익신고 대상 법률에 산집법 추가, 불법행위 신고를 공익신고로 규정

‘산집법 개정 법률안’ 발의 - 더불어민주당 신정훈 의원

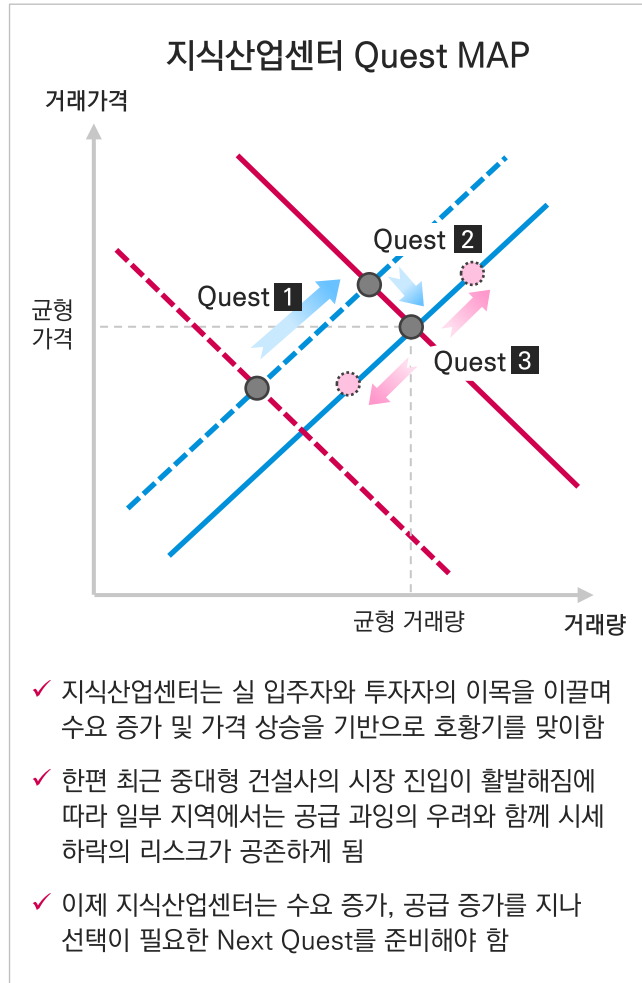
- 부동산투기상품화 방지
- 지식산업센터에 대한 전매·전대 행위 제한 규정 신설
- 입주 적합 업종 확인 강화
- 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 지식산업센터 입주업체의 입주적합업종 해당 여부에 대해 주기적으로 확인·점검하도록 하는 항목 신설
 - 확인·점검 방법 및 절차 등에 필요한 사항 지정 필요

Source: 의안정보시스템, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

Contents

	Page
I. 지식산업센터 개요	2
II. 지식산업센터 역사 및 기대효과	8
III. 지식산업센터 공급 현황	12
IV. 지식산업센터 성장의 4가지 견인 요인	24
V. 지식산업센터의 Next Quest	33

지식산업센터, Next Quest를 준비할 시기



Quest 1, 2를 지나 Quest 3을 준비할 것

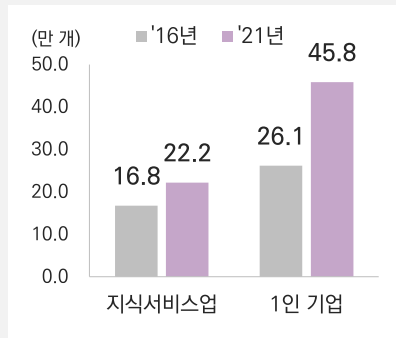
Quest 1: 수요	Quest 2: 공급	Quest 3: 미래를 위한 선택
<ul style="list-style-type: none"> • 지식기반의 첨단기업, 벤처기업, 중소기업 증가로 도심이나 역세권 등 주요 지역에서 지식산업센터 인기 부상 • 일반기업 또한 하이브리드 근무 체계를 도입하며 거점오피스로 지식산업센터에 눈길 • 수익형 부동산계 블루칩으로 부상한 지식산업센터에 개인 및 기업 투자 열풍 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 규제 강화 가운데 안정적인 수익 창출과 사업 다각화를 위해 국내 중대형 건설사의 지식산업센터 시장 진입 • 중소기업의 입지공간 지원, 비수도권 지역의 지식기반산업 육성, 지역경제의 근간 강화 등을 목적으로 정부의 지식산업센터 건립 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 입지 선정 <ul style="list-style-type: none"> A 이미 과포화 지역이지만 역세권 및 도심에 주목한 입지 <input checked="" type="checkbox"/> B 과거 공장부지, 휴양지 등을 적극 활용하여 창업기업뿐만 아니라 이전 기업의 수요까지 흡수 가능한 입지 • 설계·운영 방안 선택 <ul style="list-style-type: none"> A 시공 비용 절감, 수익성 극대화를 위해 일반 오피스텔과 크게 다르지 않은 설계 및 외관 디자인 <input checked="" type="checkbox"/> B 근린생활시설, 커뮤니티 시설 등을 적극 개발하여 지역 내 랜드마크로 자리매김
<p>Quest 1 결과</p> <p>수요 증가 → 거래량 증가 → 거래가격 상승 유도</p>	<p>Quest 2 결과</p> <p>공급 증가 → 수요 대비 과잉공급 우려로 거래가격 하락 리스크 발생</p>	<p>Quest 3 예상 결과</p> <p>[선택 A] 수요 확보 실패, 가치 하락 [선택 B] 수요 증가, 거래가격 및 가치 상승, 지역경제 활성화</p>

Source: 삼성KPMG 경제연구원

① Quest 공략과 사례

Quest 3 성공을 위한 공략

☑ 단독 오피스 공간을 원하는 지식기반의 창업기업 증가에 주목



- 창업기업 중 지식서비스업과 1인 기업의 수는 지속 증가세
- 1인 기업의 창업 당시 애로사항 1·2순위 합산 결과, 사무실 및 작업공간 확보가 31.5%로 자금조달(62.2%) 다음을 차지
- 희망하는 공간으로는 단독공간이 48.5%로 가장 많은 것으로 조사

☑ 스마트워크·워케이션*을 선호하는 기업 증가에 주목

[주요 기업의 거점오피스 운영 현황]

현대차	종로, 용산, 동작, 의왕 등 7개 지역에 거점오피스 운영
SK 텔레콤	을지로, 판교, 분당 등 5개 지역에 거점오피스 운영
한화	5일 간 리조트·호텔에서 근무하는 워케이션 시스템 도입
CJ	제주에 거점오피스 조성
토스	남해군에 워케이션 설립

- 코로나19 팬데믹으로 재택근무, 하이브리드 근무 등 기업들의 근무 형태가 변화를 맞이함
- 업무 효율화 및 복지 개선을 위해 직원들의 거주지 주변 또는 휴양지에 거점오피스를 설치하는 등 스마트워크 시스템 도입하는 기업 증가

Source: 중소벤처기업부, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원
 Note: 워케이션이란 일(Work)과 휴가(Vacation)를 합성한 신조어로, 여행지나 휴가지에서 일하는 근무 형태를 말함

공략 사례① 제주 바다로 출근: 제주 테트라필드

- 요즘 직원들이 선호하는 근무 형태에 주목하여 업무공간이 일상 속 힐링공간으로 거듭날 수 있는 지식산업센터 구축(2023년 준공 예정)
 - 워케이션으로 거듭나기 위해 한라산과 서귀포 바다를 향한 조망권 확보
 - 워크(Work)동, 라이브(Live)동, 기숙사동(추후 분양 예정)으로 구분된 초대형 복합문화시설 겸 프리미엄 지식산업센터
- 특화설계, 커뮤니티 시설을 적극 반영하며 제주 랜드마크 기대
 - 1인 프리랜서, 스타트업, 중대형 기업 등 다양한 규모에 맞는 공간설계가 가능한 모듈형 구조와 필요한 시간만큼 소유할 수 있는 오피스 공간 제공
 - 제주 오름을 체험하는 듯한 보행자 네트워크, 프리미엄 쇼핑 스트리트몰, 멀티플렉스 영화관 (CGV), 피트니스 센터, 북카페, 옥상정원 등



공략 사례② 공장 부지의 변신: 안양 오비즈타워, 가양 마스터밸류 에이스 ...

[안양 오비즈타워]

- 골판지를 생산하던 오성제지가 공장 부지를 자체 개발(2014년 완공)
- 35층 초고층으로 건립하고, 스카이라운지 뷔페, 녹지공원 등을 조성하여 안양시 랜드마크로 입지
- 의료기기·통신장비 제조업부터 광고업, 건축서비스업, 교육연구업 등 다양한 지식기반 서비스업 입주

[가양 마스터밸류 에이스]

- 가양동 CJ공장부지에 코엑스 대비 1.5배 이상 큰 최대 17층 규모의 지식산업센터 개발(2023년 준공 예정)
- 건물일체형 태양광 발전시스템, 공개공지(녹지공간), 분양형 창고 등 특화설계·근생공간 적극 조성
- 2021년 7월, 1차 분양 오픈 당일에 완판되며 인기를 실감

Source: 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 / Photo Source: 테트라필드 홈페이지

② Quest 수행의 변수

검토해야 할 긍정적 변수 vs 부정적 변수



지식산업센터의 Next Quest를 촉진할 긍정적 변수

계속되는 오피스 수요 증가 및 임대료 상승에 따른 대체제로 주목

- 서울 오피스 공실률 감소세: '19년 9.1% → '20년 8.6% → '21년 7.8%
- 도심 내 맞춤형 소규모 오피스 공간을 찾는 개인·기업의 수요가 계속되며 일반 오피스 품귀 및 임대료 상승 현상 지속
- 비교적 임대료가 저렴하고 입주 혜택을 보유한 지식산업센터가 대체제로 부상

노후 산업단지 재개발에 따른 수요 흡수

- 노후 산업단지 비율 증가세: '10년 28.4% → '15년 35.0% → '20년 36.8%
- 노후화된 산업단지는 복지·편의시설이 부족하고 주변 인프라 여건이 상대적으로 열악하여 최근 기업이 추구하는 트렌드 반영이 어려우며 입주 기업의 경쟁력 약화, 일자리 감소 등을 초래할 우려
- 재개발을 앞두고 있는 산업단지 내 혹은 인근 지역에 위치하는 지식산업센터의 인기는 여전할 것으로 기대

지식기반산업의 활성화에 힘입어 지방으로 확산 가능성 존재

- 경기도 평택시, 포천시 등 수도권 외곽 지역뿐만 아니라 4차 산업혁명 중심의 미래도시 조성을 준비하는 부산을 비롯하여 광주, 여수, 충북 등 비수도권 지역에서 기업의 첨단 오피스 공간으로 지식산업센터 열풍이 확산



지식산업센터의 Next Quest를 저해할 부정적인 변수

新정부의 부동산 정책으로 지식산업센터 시장 매력도 하락 가능성 존재

- 지식산업센터 부상에는 現정부의 주택 규제 강화에 따른 반사이익 효과 일조
- 新정부의 공약인 재건축·재개발 규제 완화, 세제 완화, 대출 확대 등으로 개인이나 기업 투자자가 다시 주택 시장으로 돌아갈 우려 존재

[참고] 윤석열 정부의 주요 부동산 공약

(공급) 5년간 전국 250만 가구 공급, (대출규제) 주택담보인정비율 20~70% → 70~80% 완화
 (부동산 세제) 종부세+재산세 통합, 주택공시가격 '20년 수준으로 환원
 (재개발·재건축) 도심내 용적률 최대 500% 상향, 재건축 초과이익환수제 완화

과열된 지식산업센터 투자를 규제하려는 정부의 움직임

- 중소기업에게 비교적 저렴한 오피스 공간을 제공하겠다는 본래의 도입 취지와 달리 투기 상품으로 변질되며 실 수요자인 중소기업의 경제적 부담 가중
- 불법 투기 근절을 위해 단시일 내 전매금지 등 규제와 관리감독이 강화될 전망

금리 인상으로 인한 수익률 하락 우려

- 상품 특성상 지식산업센터는 상대적으로 대출 비중이 높은 수익형 부동산으로, 최근 가파르게 상승하고 있는 금리 대비 수익률이 낮아질 경우 투자 수요가 급격히 줄어들 리스크가 존재
- 늘어나는 공급 물량과 수요 감소가 맞물린다면 시세 하락 초래 가능

Source: 통계청, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원

Note: 서울 오피스 공실률은 연도별 4Q 기준이며, 노후 산업단지는 착공 후 20년 이상이 경과한 단지를 말함

지식산업센터의 미래 대응 전략

지식산업센터의 미래를 위한 주체별 대응 전략



건설사

차별화로 경쟁력을 갖출 것

무분별한 진입과 경쟁 과다를 주시

- 중대형 건설사가 지식산업센터 시장에 활발히 진입하며 경쟁이 심화되고 있음
→ 일부 지역에서는 공급 과잉에 따른 미분양 및 수익성 악화가 우려되기도 함

차별화 및 브랜딩으로 경쟁력 강화할 것

- 역세권, 수도권 진입 용이성 등을 고려한 전통 입지뿐만 아니라 최근 근무 형태 선호도에 걸맞는 휴양지 등으로 광범위한 입지 검토
- 사업 효율을 위한 DTD, Drive-in 시스템 등 특화설계를 필수로 갖추고, 나선형 구조, 광폭 차선 등 차별화된 설계 요인을 고려
- 스마트시티에 부합하는 첨단시설, 건축학적 디자인 등 다양한 요소에서 차별성을 갖추고 도시 산업공간의 랜드마크로 자리매김할 필요
- 주택처럼 프리미엄 브랜드에 대한 수요자 선호를 반영하여 지식산업센터 브랜딩 검토



투자자

외부 환경을 지속 살펴볼 것

공실률이나 수익률 하락 등 리스크를 주의

- 지식산업센터 붐이 시작된 2019년~2020년 승인된 센터들이 대거 준공되기 시작함
→ 준공 후 이체 입주가 시작되며 일부 과잉 공급 지역에서는 공실 리스크 발생할 우려
- 주택 규제 완화, 금리인상 등 외부 환경 변화에 따라 수익률이 하락할 위험도 존재

다양한 외부 환경 변수를 검토할 것

- 희소성을 기반으로 수익률이 보장되는 서울 도심을 제외하고는 입지, 규모, 거래가, 미래 가치 등을 세부적으로 검토할 필요
- 매물 과다로 인한 상품성 하락을 방지하기 위해 지역 내 입주업체가 수용할 수 있는 적정선의 시세를 파악하며 투자
- 新정부의 부동산 정책 변화나 경기 변화, 지식산업센터 발의안의 시행 여부 등 외부 환경 변화를 주시하며 투자 상품을 개발할 것



정부

명확한 규제·제도를 수립할 것

무색해진 도입 목적을 재점검

- 지식산업센터는 전매 등에 대한 규제가 없어 투자 열풍으로 분양가 상승
→ 실 수요자가 고민하는 사이 개인 투자자 또는 대행사가 빠르게 투자하여 선점하며 수요자 기회를 박탈하는 투기의 장으로 변모
- 법적으로 인정된 입주업종을 중도 포기하고 불법으로 임대업으로 전환하는 기업도 증가

실질적인 제도를 수립하고 관리할 것

- 실 수요자의 피해를 최소화하고 본래의 설립 목적을 공고히 하기 위해 지식산업센터 규제 관련 발의안을 면밀히 검토하고 도입할 것
- 수도권·비수도권 내 지식산업센터가 입지, 설치주체, 업종 등의 측면에서 상이한 점을 분석하여 지역별로 상이한 세부 제도 필요
- 더 이상 아파트형 공장으로 정의되지 않는 만큼 단순 공장이 아닌 별도 기준 마련을 고려

Source: 삼정KPMG 경제연구원

How KPMG can help

삼정 KPMG 부동산팀은 다양한 실적과 경험을 바탕으로 기업이 소유한 부동산 자산에 대한 개발 및 운영전략, 투자/매각 자문에 전문성을 가지고 CRE(Corporate Real Estate) 컨설팅 서비스를 제공하고 있습니다. 보유한 부지의 개발 가능성 및 인허가 검토, 최유효활용방안 전략을 통한 개발계획 수립, 사업타당성 검토를 비롯하여, 금융조달 지원, 매입/매각 자문 등 다양한 자문 서비스를 제공합니다.

특히, 삼정KPMG 부동산팀은 기업이 소유한 유휴자산, 공장, 비업무용토지 중 지식산업센터로 개발 혹은 매각처분 하고자 하는 Needs에 맞추어 대상지 검토에서 부터 Exit 방안까지 One Stop Service를 제공하고 있습니다.

KPMG 부동산 전문팀의 차별화 서비스

“ Best Real Estate Advisor In KOREA ”

재무/회계/세무 전문인력

- 부동산 전문 공인회계사(CPA)
- DCF 적용한 Income Approach를 통해 정밀한 Valuation 결과 도출
- 부동산 관련 회계처리, Tax Issue 사전 검토를 통한 대상 부동산의 최유효 사업/재무구조 도출



부동산 감정평가 전문인력

- 감정평가사 보유
- 부동산의 물리적, 법적 경계 검토를 통한 대상물건의 명확한 확정
- 부동산 건설, 개발 원가의 이해를 통한 Cost Approach와 시장 거래사례 DB를 바탕으로 Market Approach를 통해 정밀한 Valuation 결과 도출
- 시장, 경제, 법적 관점을 통한 부동산 최유효 활용방안 도출

부동산산업 전문인력

- 시행사, 시공사, 자산운용사/증권사 출신 전문가 다수 보유
- 시장에서의 오랜 경험을 바탕으로 현실적인 Solution을 도출
- 풍부한 인적 Network를 통한 심도 있는 시장 분석 및 다방면의 마케팅 가능

1 자산분석 및 처분여부 의사결정 지원

- 자산현황 분석
 - 입지 및 접근체계 분석
 - 물리적 현황 분석
- 지식산업센터 등 인허가 가능성 검토
- 약식 개발계획안 및 개발가치/매각가치 검토
- 최종 개발 or 매각 의사결정 지원

2-1 지식산업센터 개발 지원

- 대상자산 입지 및 주변 개발현황, 시장data 분석
- 지식산업센터 개발 현황 & 트렌드 조사
- 개발계획수립 및 사업타당성 검토
- 사업추진구조 및 재원조달 방안
- 사업추진계획 수립
- 건축설계사 및 인허가 관련 용역사 선정 및 코디네이션
- 각종 인허가 관련 실행 지원
- 시공사 선정 지원

2-2 사업부지 매각 자문

- 잠재 매수자(시행사 등) 접촉 및 협의
- 매각 전략 수립
- 적정 매각가 제시
- 마케팅 및 입찰절차 진행
- 잠재 매수자 협상 지원
- 계약체결 지원

Business Contacts

기업부동산 서비스 전문팀

김정환
전무

T: 02-2112-3133

E: junghwankim@kr.kpmg.com

진형석
전무

T: 02-2112-7745

E: hyungseokjin@kr.kpmg.com

서광덕
상무

T: 02-2112-0170

E: kwangdukseo@kr.kpmg.com

장주항
상무

T: 02-2112-7675

E: joohangchang@kr.kpmg.com

심재훈
상무

T: 02-2112-7073

E: jaehoonshim@kr.kpmg.com

배재환
상무

T: 02-2112-0844

E: jbae5@kr.kpmg.com

home.kpmg/kr

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2022 KPMG Samjong Accounting Corp., a Korea Limited Liability Company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.