

하나 부동산연구 시리즈 제7호

# 지식산업센터 시장 동향 점검

2023.11

하나금융경영연구소  
황규완 연구위원

### '22년 말 이후 수도권을 중심으로 매매시장 위축이 지속되는 가운데 공급 대기물량도 많아 시장 침체 장기화 우려

- '22년 4분기 이후 지식산업센터 매매시장의 급격한 위축이 지속되는 중
  - '22.4분기 이후 거래대금 및 거래건수는 '20.1분기~'22.3분기 평균 대비 55% 가량 감소
  - 최근 주택시장 규제 완화로 투자수요가 주택으로 쏠리면서 단기간 내 지산 투자수요 회복은 어려울 전망
- 지식산업센터 경매 낙찰가율도 낮아진 가운데 투자수요가 집중된 서울의 하락 폭이 현저
  - 사무실 대용으로 개발되어 개인에게 분양된 서울 지산의 경매 낙찰가율이 큰 폭(103% → 81%)으로 하락
  - 반면, 공장용도(실수요) 중심으로 개발된 인천 등의 지산 낙찰가율 하락폭은 비교적 적은 편
- 수요 위축에 더해, 공급 대기물량도 많아 시장 침체 장기화 우려
  - 전국의 미착공 지식산업센터의 면적은 약 1,500만㎡로 기존 공급면적(2,800만㎡)의 54%에 달함
  - 특히, 경기, 인천, 충남 등은 투자수요 위축과 함께 공급 대기물량도 많아 향후 공급과잉 지속 가능성이 높음

### 투자수익률이 저하된 가운데 수급불균형 해소 전까지 개발시장 부진도 지속될 전망

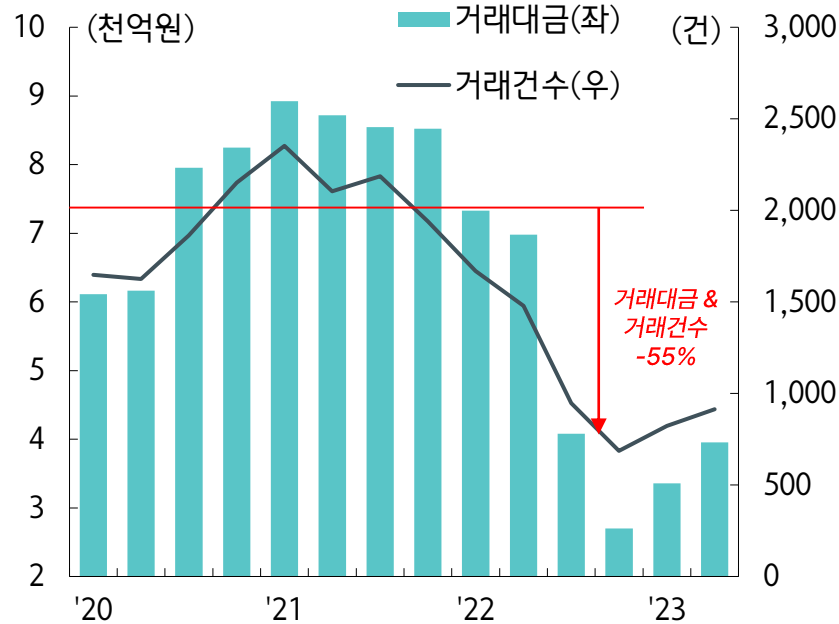
- 개발원가 상승으로 분양가격이 급등한 반면 공실, 금융비용 부담으로 투자수익률은 크게 저하
  - 최근 지식산업센터 분양가격은 2년전 대비 55~125% 상승했으며 공사비 상승을 감안하면 분양가 하락은 어려울 전망
  - 금리 상승으로 인해 현 분양가격 하에서는 국고채 미만의 투자 수익률을 거둘 가능성이 높아 투자 매력도 크게 저하
  - 제조업 창업둔화 등 임대수요 둔화도 가격 하락 요인, 단 노후 산단의 경우는 임대수요 확보가 상대적으로 용이할 전망
- 수급불균형 지속으로 개발사업 여건도 악화
  - 수도권은 인허가 이후 착공 대기물량, 지방은 임대/투자 수요부족이 시장 회복의 걸림돌이 될 전망
  - 시장 회복이 지연될 가능성이 높아 사업장 단위의 구조적 해법(시공사 위험 공유, 스폰서 확보 등) 모색할 필요

## 거래절벽 및 가격 급락은 다소 진정되었으나 예년대비 거래규모 급감

- '22년 하반기 이후 지식산업센터에 대한 투자 관심이 크게 줄면서 거래대금 및 거래건수 모두 예년대비 큰 폭 하락
  - 금리 급등 및 PF 부실 확대에 따른 거시경제 충격 등에 대한 우려가 시장에 크게 확산된 것이 '22년 하반기 위축의 원인
- 거시 충격에 대한 시장의 우려가 다소 진정됨에 따라 거래가격, 규모 등이 회복되고 있으나 속도는 매우 더딘 상황
  - 거래량이 감소한 상황에서 평균 거래가격의 상승은 고가 물건의 거래에 따른 왜곡의 가능성이 있어 주의가 필요

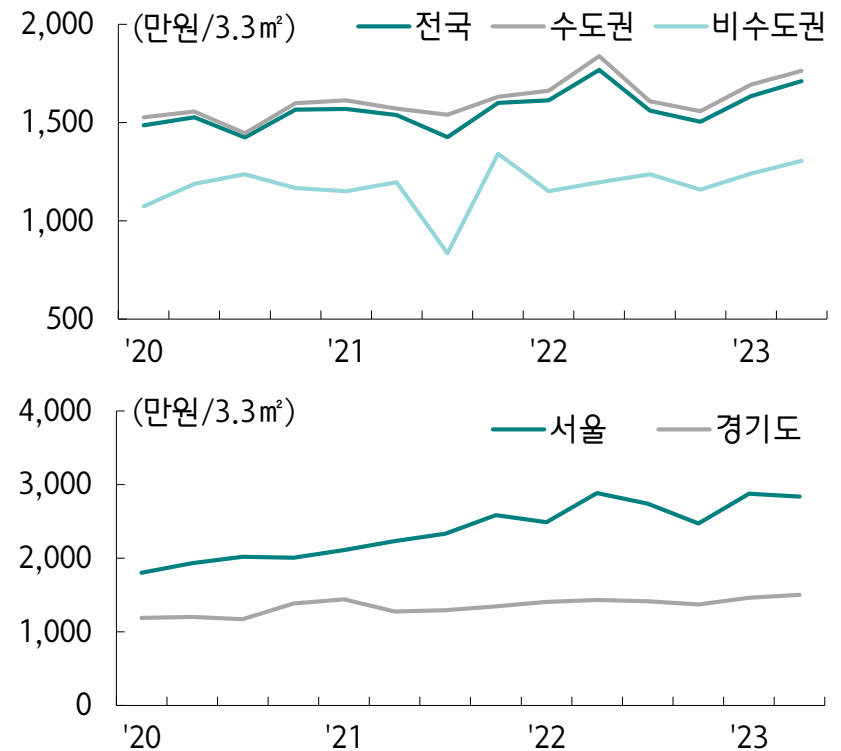
➡ 시황 개선에 대한 설부른 기대보다는 냉정하고 신중한 접근이 필요한 상황

전국 지식산업센터 거래규모



자료 : 부동산플래닛

전국 지식산업센터 평균 거래가격



주 : 전용면적 기준  
자료 : 부동산 플래닛

## 주택 규제에 따른 반사이익 소멸

- '21년까지는 주택에 대한 각종 규제로 비교적 규제가 없던 지식산업센터로 투자 수요 유입(풍선효과)되었으나 '22년 이후 주택관련 규제가 대폭 완화되면서 유인효과도 소멸
- 레고랜드 사태로 대변되는 부동산 시장 불안이 다소 진정된 점도 지식산업센터 투자 위축으로 연결
  - 재건축 등 호재가 있는 수도권 공동주택의 매매가격은 전년도 하락을 상당부분 만회
  - 반면, 지방 주택시장에 대한 불안감은 여전히 높아 지식산업센터 등 투자부동산에 대한 신중한 접근이 지속될 전망

### 주택관련 규제 현황

#### 규제지역 지정('22.9)

투기지역 : 15  
투기과열지구 : 39  
조정대상지역 : 60

#### 주택관련 세금 증과

다주택자 종부세,  
양도세 증과세율 적용

#### 대출규제

LTV, DTI 60%, DSR 40%  
규제지역 LTV, DTI  
각 10~20%p 하락

#### 임대차규제

주임법 개정,  
장기임대만 세제혜택

#### 기타규제

전매제한, 실거주의무  
무순위 청약조건 신설

#### 규제지역 지정(현재)

투기지역 : 4  
투기과열지구 : 4  
조정대상지역 : 4

#### 주택관련 세금

과표 하향 조정,  
다주택자 종과세율 폐지

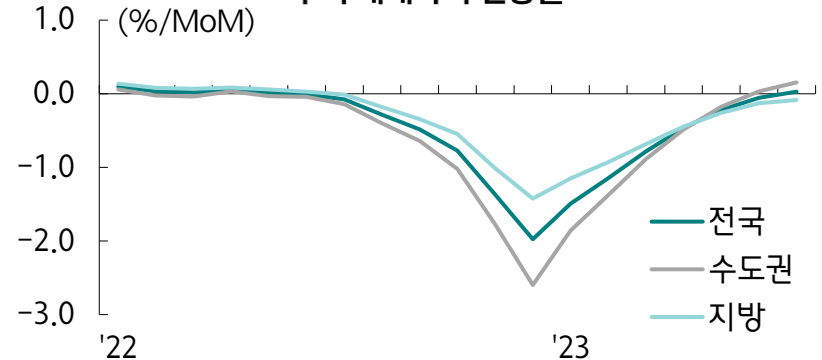
#### 대출규제

LTV, DTI 60%, DSR 40%  
강남3구, 용산구 외  
규제지역 지정 해제

#### 기타규제

전매제한 완화,  
무순위 청약, 실거주  
의무 조건 폐지,

### 주택 매매가격 변동률



### 전국 주택 매매거래량

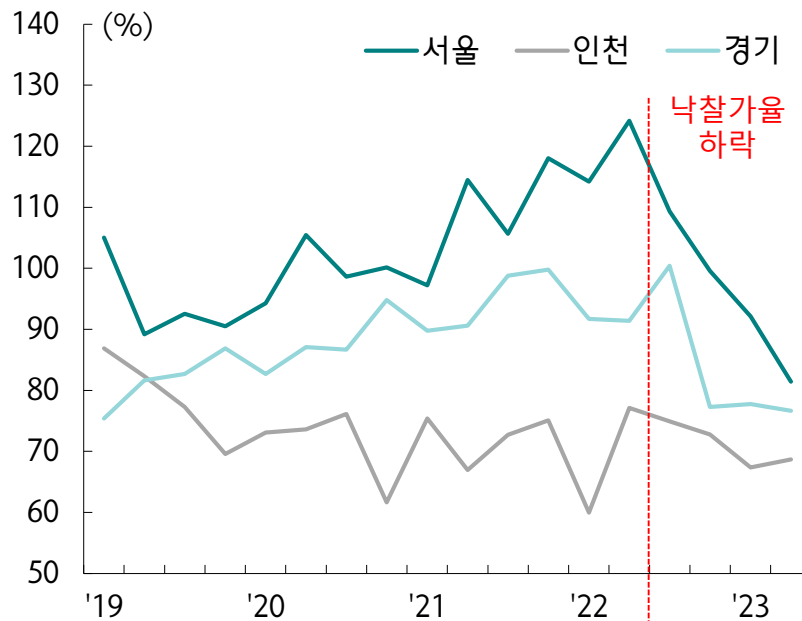


## 지식산업센터, 시황 악화에 대기물량까지 겹친 상황

- 지식산업센터에 대한 투자수요 감소로 '22년 하반기 이후 경매 낙찰가율(낙찰가격/감정가격) 하락세
  - 서울 낙찰가율도 80% 수준으로 하락하며 지식산업센터 투자에 대한 불안심리가 광범위하게 확산
- 시황 위축에도 불구하고 사업승인(인허가) 이후 미착공된 사업장이 다수 있어 공급과잉 지속 우려
  - 전체 미착공 지식산업센터의 총 연면적은 건축 완료 면적의 35~55%

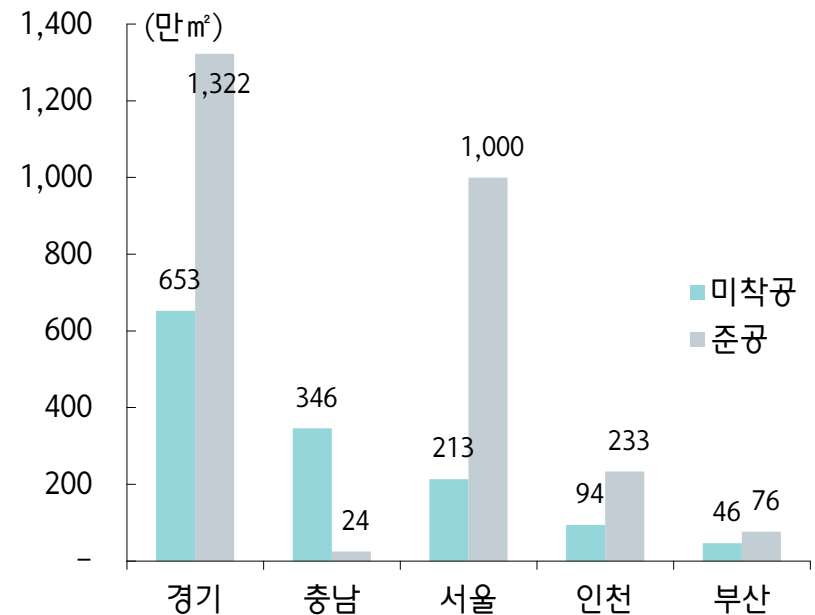
➡ 상대적으로 공급물량이 적은 지방 사업장은 사업진행 속도를 높여 한정된 투자(입주)자 확보가 필요

지식산업센터 낙찰가율



주 : 월별 낙찰가율을 산술평균한 수치  
자료 : 지지옥션

지식산업센터 공급 현황

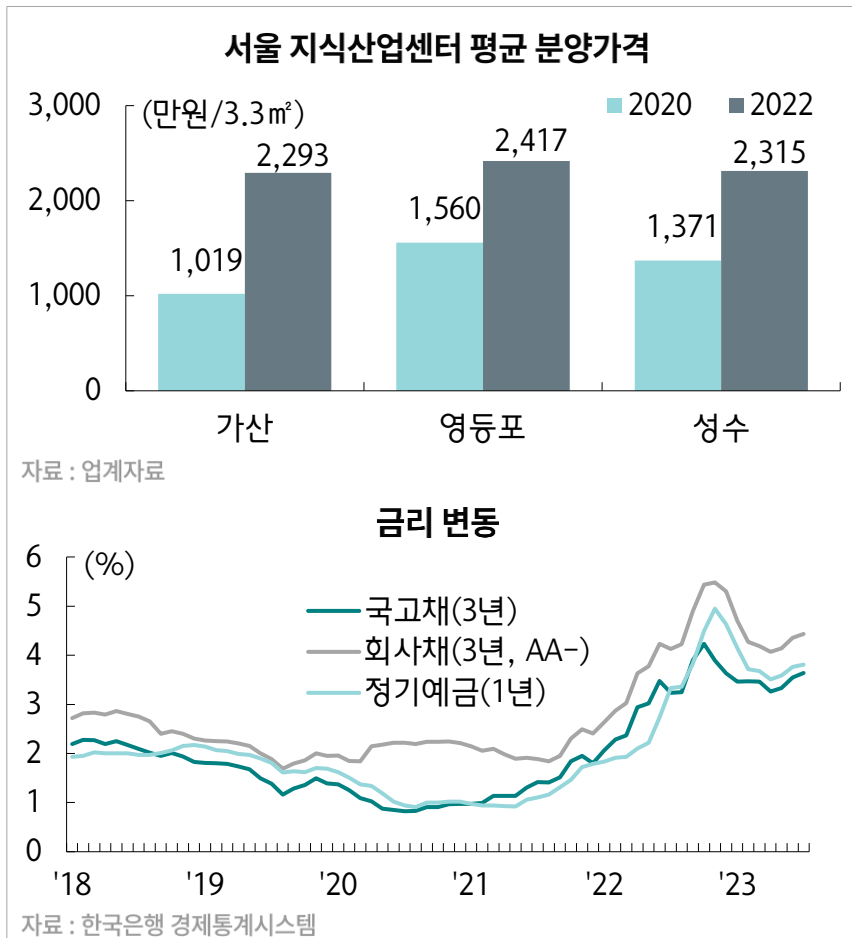


주 : 1. 한국산업단지공단 통계 중 '미착공'으로 분류된 사업장의 연면적 합  
2. 한국산업단지공단 통계 중 미분류 사업장의 면적은 제외  
자료 : 한국산업단지공단

## 분양가 상승 및 저금리 종식으로 투자 매력도 크게 저하

- 지식산업센터 분양가격 및 금리 급등으로 개인 등 소자본 투자수요가 급감
  - 서울 지식산업센터 분양가 상승률('20 → '22) : 가산 125%, 성수 69%, 영등포 55%
- 분양가 및 금리상승을 고려할 때 현재 지식산업센터 투자수익률은 국고채보다 낮아 투자 수요 유인은 사실상 어려워

➡ 분양가격 억제를 통한 분양성 확보가 필수 → 토지비 상승이 제한된 프로젝트 발굴 필요



**서울 지식산업센터 투자 수익률**

**기본조건**  
보증금 64만원, 임대료 6.4만원, 면적 50평, LTV 70%

**변동조건**  
평단가 : 1,400만원 → 2,300만원, 대출금리 3% → 5%

	2020년	2023년
매입비용	7억원	11.5억원
대출원금	4.6억원	7.7억원
자기자본	2.4억원	3.8억원
이자비용	1,400만원	3,900만원
임대수익	3,800만원	3,800만원
운용이익	2,500만원	-100만원
운용이익률	10%	0%

주 : 만일 토지가격을 낮춰 분양가격을 '23년 현재 9억원 수준으로 낮출 수 있다면 이자비용을 3천만원/년 수준으로 절감할 수 있게 되어 최종 운용이익률은 2.7% 수준으로 개선이 가능

## 주요 입주업종의 순창업 둔화되면서 공급량 흡수 제한

- 지식산업센터는 주로 제조업종 소기업이 입주하며 비제조업 중에서는 부동산 임대업이 높은 비중을 차지
- 수도권 및 지방 모두에서 제조업 순창업 증가속도 둔화되면서 신규 공급 흡수에 한계
  - 연평균 지식산업센터 분양면적 증가율('15~'22년) : 수도권 16.7%, 지방 44.8%
  - 연평균 제조업 순창업 증가율('15~'22년) : 수도권 -5.6%, 지방 -9.1%
  - 연평균 부동산임대업 순창업 증가율('15~'22년) : 수도권 -12.0%, 지방 -9.4%

➡ 공장의 이전 수요를 확보하기 용이한 노후 산업단지 내 사업장 등에서 기회 발굴 필요

지식산업센터 입주기업 비중

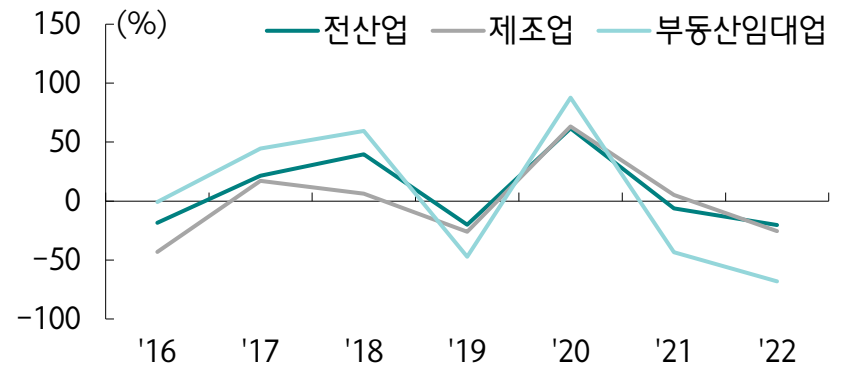
	대기업	중견기업	중기업	소기업
수도권	0.2%	0.01%	1.9%	97.9%
지방	0.02%	0	0.7%	99.3%

지식산업센터 입주업태 비중

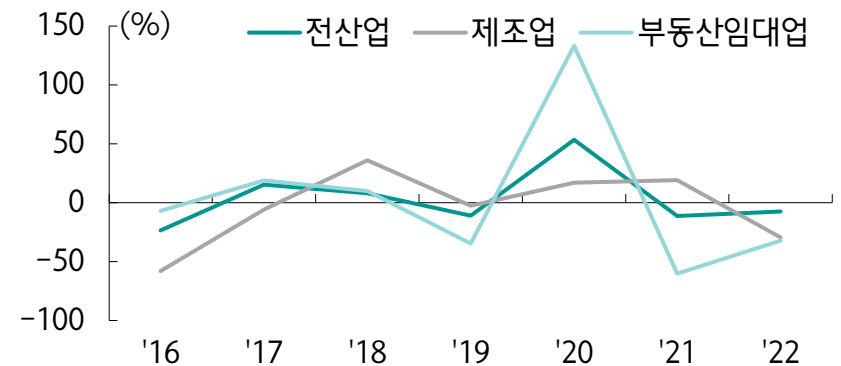
	수도권	지방
제조업	54.7%	74.9%
비제조업	45.3%	25.1%
부동산임대업	17.5%	7.0%

주 : 입주업태 비중은 입주기업이 차지하는 면적 기준 비중  
자료 : 유현하 외 3인(2021), "지식산업센터 현황과 정책과제", 국토연구원

수도권 순창업 증가율



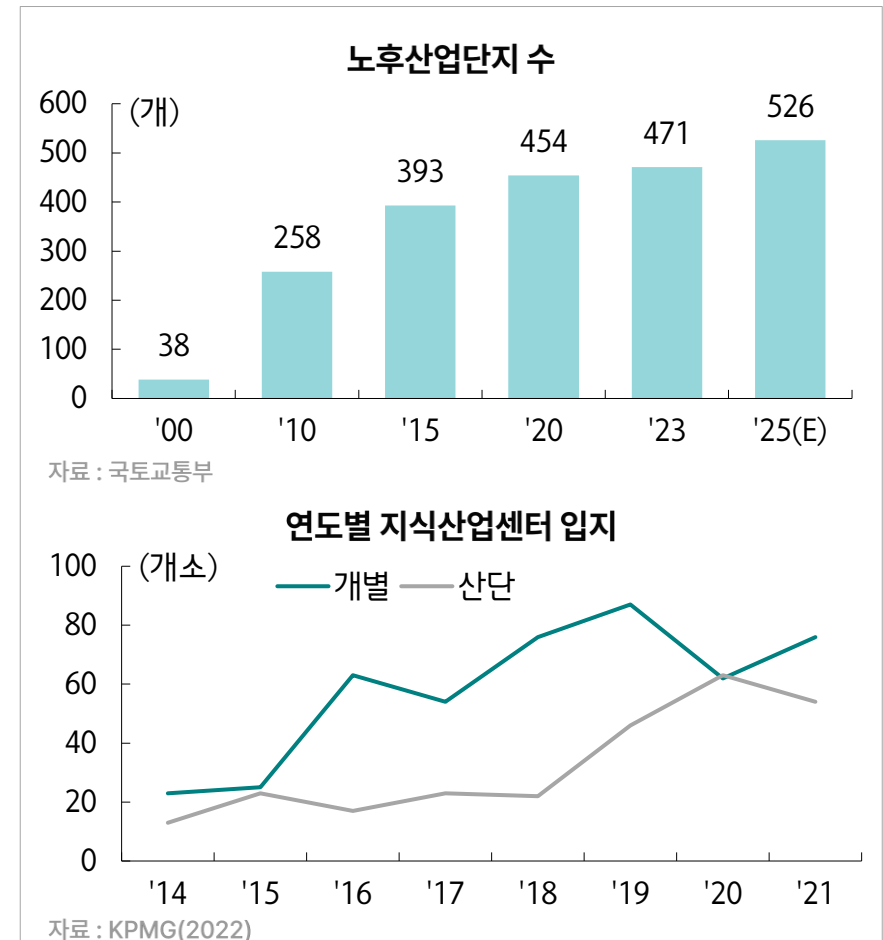
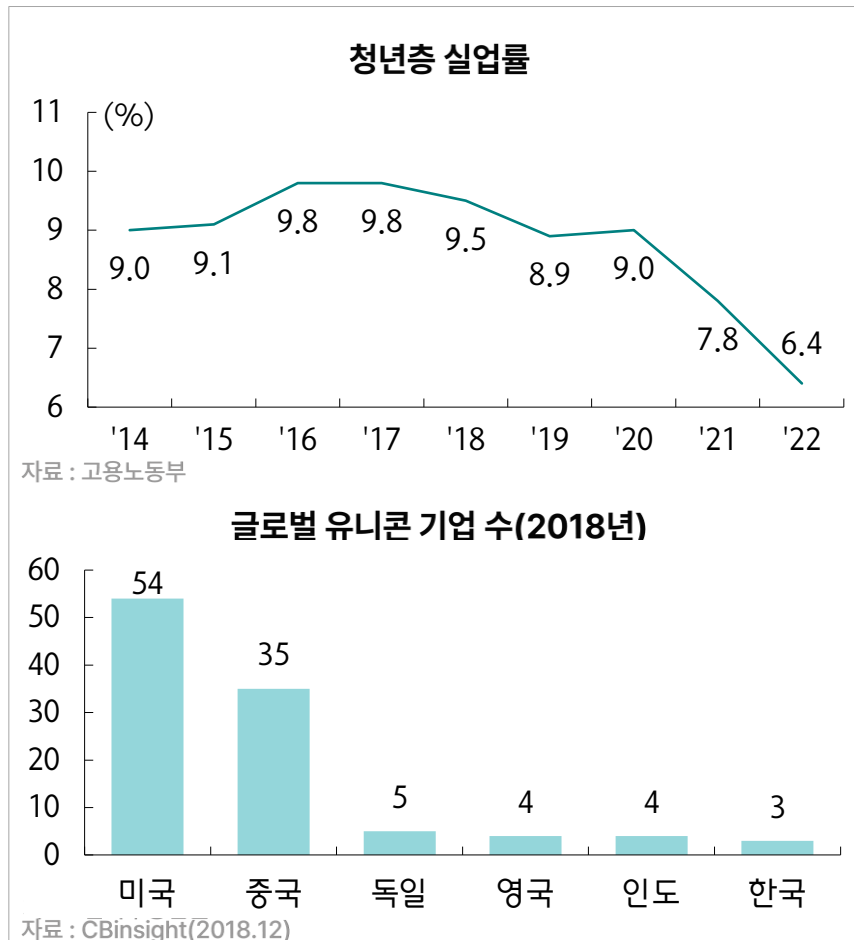
지방 순창업 증가율



자료 : 통계청

## 정부의 산업기반 개편 추구로 지식산업센터 공급은 꾸준히 확대될 전망

- 청년실업 해소, 산업혁신 추구 등을 목적으로 정부차원의 창업 지원이 확대되었으며 지식산업센터는 창업기업의 업무공간으로 부각 → 인허가 확대 요인
- 노후산단의 리모델링, 신도시 자족기능 확충, 구도시의 생산기능 유지 등에도 지식산업센터가 주목
  - 과밀억제권역 내 공장 설립은 제한되나 지식산업센터(아파트형 공장)은 가능 → 수도권 공급 확대 전망

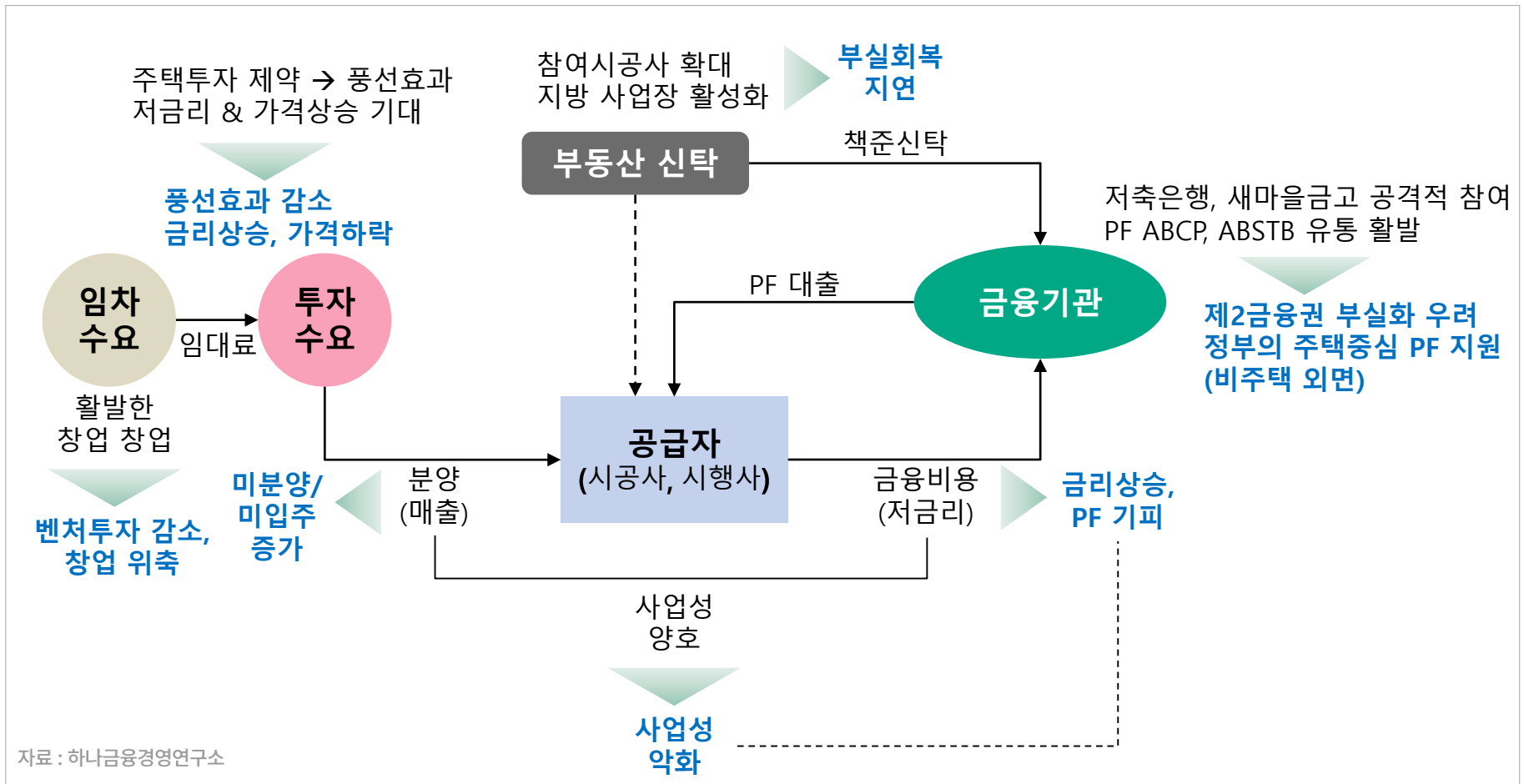




## 수급불균형 지속으로 지식산업센터 개발 사업 여건 악화

- 지식산업센터 공급자에게 호의적이던 시장 환경이 '22년 하반기부터 급격히 악화된 후 현재도 지속
  - 호의적 시장환경 하에서 기획되던 개발 예정 프로젝트들이 향후 지속적으로 공급과잉 압력으로 작용
- 수도권은 인허가 이후 착공 대기물량, 지방은 임대/투자 수요부족이 시장 회복의 걸림돌이 될 전망
  - 특히, 수도권에서는 분양 후 전매 및 미입주 물량이 먼저 소화되어야 추후 적체된 대기물량의 개발 재개가 가능

➡ 시장 회복 지연될 가능성이 높아 사업장 단위의 구조적 해법(시공사 위험 공유, 스폰서 확보 등) 모색할 필요



# 감사합니다