

아파트형 공장, 새로운 틈새 시장으로 각광

- 분양률 80 ~ 90%, 정부 지원 및 세제 혜택 등으로 중소 벤처 기업 선호도 높아 -



최근 들어 수도권을 중심으로 전국 각지에 이른바 ‘굴뚝 없는 공장’으로 불리는 아파트형 공장이 속속 들어서고 있다.

중소 기업에게는 연구·개발·제조를 동시에 할 수 있는 쾌적한 작업 공간으로, 건설업체에게는 분양률이 높은 안정적인 수익 기반으로, 정부에게는 수도권 제조업 활성화와 중소 제조업 입지 문제 해결의 대안으로 떠오르면서 아파트형 공장이 인기를 모으고 있는 것.

아파트형 공장이란 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 따르면 ‘동일 건축물 안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층의 집합 건축물을 말한다. 유럽에서 최초로 등장했으며 홍콩, 싱가포르 등 공업 용지가 부족한 국가에서 토지 이용 고도화와 관리 운용 효율화를 목적으로 활성화됐다. 우리나라에서는 1982년 인천 남구 주안 시범 공단을 시작으로 꾸준히 개발되고 있다. 아파트형 공장 입주 업체들은 대부분이 전자·정보·통신·생명 공학·문화 콘텐츠 등 지식 산업 관련 업종이다.

산업 구조가 지식 산업 중심으로 재편되는 상황에서 개발 착공한 사업지 대부분이 성공을 거두고 있어 앞으로 굴뚝 공장의 아파트형 공장으로의 탈바꿈은 더욱 가속화될 것으로 전망되고 있다.

아파트형 공장 ‘붐’

현재 전국에서 건설 중이거나 완공된 아파트형 공장은 100여 개를 훌쩍 넘어섰다. 전문가들은 앞으로도 매년 평균 10~15개가 추가로 신축될 것으로 예상한다.

이러한 아파트형 공장 ‘붐’의 중심에는 단연 구로구 서울디지털산업단지가 있다. 60여만 평 규모의 서울디지털산업단지에는 현재 13개의 아파트형 공장이 준공됐고, 건설 중이거나 착공 예정인 곳도 14개나 된다. 준공된 아파트형 공장에 입주한 업체 수는 현재 1,154사, 고용 인원은 3만 6,000명에 이른다.

최근에는 구로뿐만 아니라 서울 영등포구 및 광명 부천 안양 성남 군포 등 수도권과 지방 대도시에도 아파트형 공장이 속속

들어서고 있다.

영등포 지역의 경우, 현재 완공된 아파트형 공장은 2개에 불과하지만 내년까지 우림이비지센터Ⅱ ENC 드림타워 등 5개가 추가로 건축되어 700개 이상의 중소 벤처 기업들이 입주할 전망이다. 부천 안양 군포 지역에도 메가밸리, 동영벤처스텔, 군포아이밸리 등 대단위 아파트형 공장이 분양 중이다. 창원과 부산에도 대형 아파트형 공장 공동 물류 센터가 들어설 예정이다.

한국산업단지공단측은 “부산 녹산공단은 가덕 신항만과 가까운 물류 중심지인 데다 거제 창원 울산에 잇는 산업 클러스터 중심 도시로서의 기능을 갖추고 있어 1만 평 규모의 아파트형 공장을 지을 계획”이라고 밝혔으며, “창원시 팔용동에도 아파트형 공장 착공에 들어갔다”고 덧붙였다.

산업단지공단은 또 분양이 잘되는 전국 국가 공단에 대형 아파트형 공장을 건립해 부지난을 해결해 나갈 방침이라고 밝혀 앞으로 지방 대도시를 중심으로 아파트형 공장 건축이 확산될 것으로 보인다.

아파트형 공장 시장이 후끈 달아 오르자 삼성물산, 현대산업개발 등 대형 건설업체들이 속속 진출, 치열한 경쟁을 벌이고 있다.

고급화되는 아파트형 공장

경쟁이 치열해짐에 따라 ‘공장’이라는 말이 무색할 만큼 고급화된 아파트형 공장도 등장하고 있다. 초고속 인터넷, 인텔리전트 정보 통신 시스템, 중앙 관리식 종합 방재 시스템, 논스톱 통과형 주차 시스템, 도어 투 도어 하역 시스템 등 첨단 설비는 기본이다. 단지 내에 각종 조경 시설과 광장이 마련되는가 하면 건물 내부에 중앙정원을 뒤 전체 사무실의 환기·채광·조망권을 확보한 ‘친환경적 설계’도 등장했다.

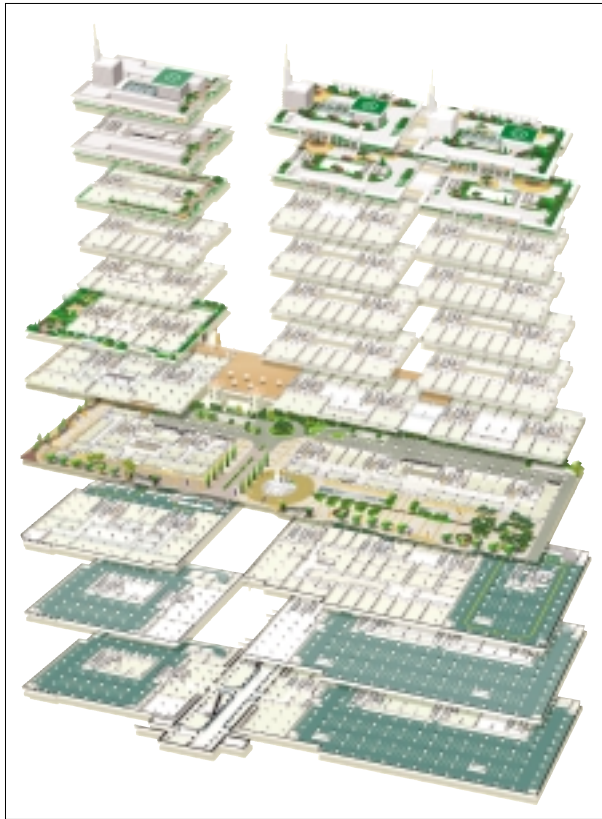
지하와 지상 저층에는 테마 상가, 메디컬 센터, 스포츠 센터 등을 입주시키고 지상 고층에는 업무 시설을 배치해 이용자의 편의를 극대화한 건물도 있다. 서울디지털산업단지에 건축 중인 우림건설 라이온스밸리와 리더스개발 삼성리더스타워 등이 대표적인 예다.

중소기업이 아파트형 공장을 찾는 이유

이와 같이 아파트형 공장이 각광을 받는 데는 수요자와 공급자 모두를 끌어들이는 한 매력에 있기 때문이다.

중소기업들은 유사 업종 군집에 따른 시너지 효과를 첫 번째 장점으로 꼽는다. 입주 기업들은 기술 제휴, 정보 교류, 생산 부담은 물론 유통망 공동 개척, 공동 브랜드 육성 등의 방식으로 협력하고 있다. 임대료 및 분양가가 싸다는 것도 아파트형 공장만의 매력이다.

서울디지털산업단지 소재 아파트형 공장 분양가는 평당 270만~350만원. 임대료만도 평당 500만원이 넘는 테헤란밸리 등



첨단 설비 및 친환경 설계로 건설되고 있는 아파트형 공장에 대한 선호도가 높아지고 있다. 분양률이 상대적으로 높고 안정적인 수익 기반을 확보할 수 있다는 점에서 틈새 건설 시장으로 부상하고 있다.

도심 지역 오피스텔에 비해 훨씬 저렴하다. 따라서 도심에서 임대로 있다가 이곳에서 ‘내 집’을 마련한 벤처기업도 심심찮게 찾을 수 있다.

생산 연구 활동에 편리하게 설계된 작업 공간이 능률적이라는 점도 빼놓을 수 없다. 중앙 난방 시설, 화물용 엘리베이터, 높은 천장, 넓은 주차 시설, 랜(LAN)망 등 통신 시설 등 생산 관련 인프라도 손색이 없다. 공동 이용으로 원가 절감 효과도 있다. 입주 업체들은 입을 모은다. 무엇보다도 대도시 부근 입지로 인력 공급이 원활하고 물류 비용을 최소화할 수 있으며 입주 회사에 대한 외부 인지도와 신뢰도가 높아지는 효과도 있다.

건설업체가 아파트형 공장을 짓는 이유

한편, 건설업체들이 아파트형 공장에 눈을 돌리는 가장 큰 이유는 분양률이 비교

적 높아 안정적인 수익 기반을 확보할 수 있다는 점이다. 실제 올 들어 아파트형 공장의 분양률은 평균 80~90%에 이른다.

게다가 한 동의 입주 기업 수가 100~130개로 소규모 고객 대부분이 중소 기업주여서 마케팅 활동도 수월하다. 기숙도 에이스종합건설 분양팀 차장은 “아파트나 오피스텔은 고객층이 주부에서부터 대기업 사장까지 다양하지만 아파트형 공장은 고객층이 한정돼 있어 마케팅이 수월하다”고 밝혔다.

건축 기간이 짧다는 점도 매력적이다. 14층을 기준으로 할 때 아파트형 공장의 공기가 18개월에서 19개월, 평균 30개월 이상인 오피스텔이나 아파트에 비해 건설 기간이 훨씬 짧고 그만큼 건설에 따르는 리스크가 훨씬 적다.

또 대부분의 아파트형 공장이 한 동이기 때문에 시공이 편리하고 어느 정도의 노후 우만 쌓이면 분양 관리 설계가 단순하다. 뿐만 아니라, 중기 벤처기업 육성 정책의 일환으로 산업자원부·지방자치단체 등이 전개하는 지원책도 활용할 수 있다.

서울시가 서울신용보증재단을 통해 매년 100억~200억원 규모의 시설 자금을 건설업체에 지원하고 있고, 재무 구조 및 사업성 심사를 거친 입주 업체에게는 잔금의 70% 이내에서 입주 지원 자금을 제공하고 있다. 취득세와 등록세 감면, 재산세 5년간 50% 면제 등의 세제 혜택도 있다.

이와 같은 장점 때문에 아파트형 공장은 새로운 건설 틈새 시장으로 향후 전국 각지

에 속속 들어설 것으로 보인다. 



이효정
매일경제신문 기자
windhj@mk.co.kr