

기업 본사의 수도권 집중 현상과 시사점

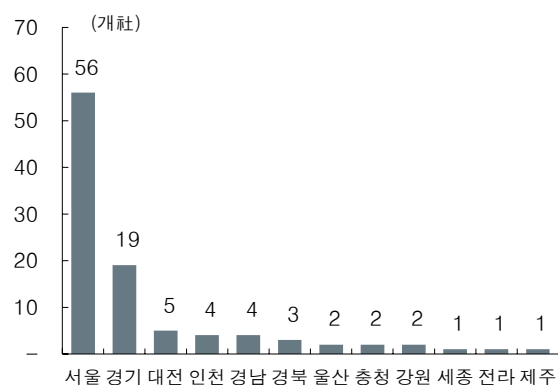
이성엽 연구위원

국내 기업 본사의 수도권 과밀 현상은 단순한 입지 편중을 넘어, 지역 경제와 인구구조에 영향을 미치는 구조적 문제로 확산되고 있다. 이러한 현상은 비수도권 지역의 산업 생태계와 고용 기반을 약화시키고, 결과적으로 노동력 부족과 소비를 위축시켜 지역의 장기 성장 잠재력을 제약하는 요인으로 작용한다. 정부는 기업 경영전략과 연계된 복합적 입지 환경을 조성하고, 세제·재정 인센티브 체계, 우수 인재의 지역 정착을 지원하는 정주 인프라 구축 등의 정책을 적극 추진할 필요가 있다.

■ 국내 시가총액 100대 기업 중 79개사의 본사가 서울과 수도권에 집중

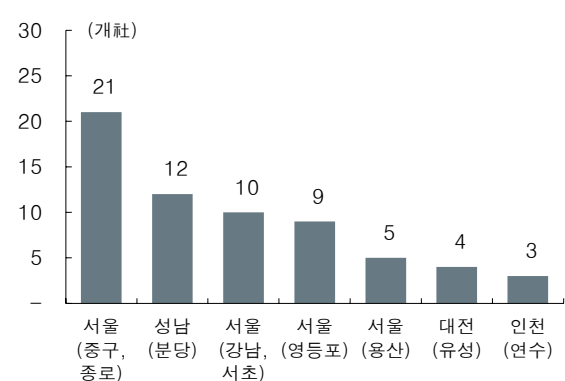
- 국내 시가총액 100대 기업 중 79개사의 본사가 서울과 서울 인근 수도권에 집중, 수도권에 과도하게 밀집되는 구조를 형성
 - 서울에 본사를 둔 시총 100대 기업은 56개사로 가장 많고, 경기도(19개사), 대전(5개사), 인천(4개사), 경상남도(4개사) 순으로 집계
 - 시/구 단위로는 서울 중구/종로구(CBD) 지역에 21개사가 밀집되어 있고, 성남시 분당구(12개사), 강남/서초구(GBD, 10개사), 영등포구(YBD, 9개사) 등에 집중
- 부산, 대구, 광주 등은 5대 광역도시임에도 시가총액 100대 기업의 본사가 전무
 - 대전은 과학기술 인프라가 밀집되어 있고, 울산은 중공업과 정유 산업의 중심지로서 대기업 본사가 입지할 산업적 기반을 보유
 - 반면, 부산, 대구, 광주는 노동집약적 제조업 중심의 산업 구조와 수도권으로의 본사 기능 이전으로 인해, 생산시설만 잔존하는 ‘공장 중심 지역화’ 현상이 심화

■ 시가총액 100대 기업의 본사 소재지 (행정구역 단위)



자료 : Fnguide, 하나금융연구소

■ 시가총액 100대 기업의 본사 소재지 (시/구 단위)



자료 : Cushman & Wakefield Korea

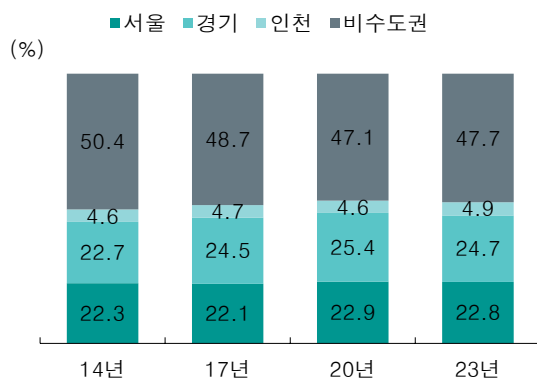
■ 고부가가치 산업과 기업 본사 기능의 수도권 집중으로 지역내총생산(GRDP) 편차 확대

- '23년 기준 수도권의 GRDP 비중은 전체의 52.3%로, 10년 전인 '14년 49.6% 대비 2.7%p 상승하며 지역 편중이 심화
 - 특히, 반도체와 전자부품 등 고부가가치 산업의 중심지로 부상한 경기도의 GRDP 비중은 22.7%에서 24.7%로 증가
- 영남권은 주요 대기업 본사의 부재와 함께 섬유, 조선 등 전통 제조업 중심의 산업구조가 고도화에 실패하면서 GRDP 비중이 하락
 - GRDP 비중이 가장 크게 감소한 경북(-1.0%p)을 비롯해, 울산(-0.6%p), 경남(-0.5%p), 부산(-0.3%p), 대구(-0.2%p) 등 영남권 기업의 기업경쟁력이 크게 약화

■ 기업 본사의 부재는 지역내 산업 생태계의 약화를 초래하고, 결과적으로 노동력 부족과 소비 기반을 축소시켜 지역의 장기 성장 잠재력을 구조적으로 제약하는 요인으로 작용

- 기업 본사의 집적 여부에 따라 수도권과 비수도권 간 지역경쟁력지수(RCI)에서 현격한 격차가 발생(지역경쟁력 현황 및 시사점, 한국은행, 2023년)
 - 한국은행 대구경북본부 분석에 따르면, 경제규모, 인적자본, 인프라 등을 반영한 RCI에서 17개 시/도 중 서울, 경기, 대전이 타 지역 대비 우위
 - 반면, 강원(17위), 경북(16위), 경남(15위) 등은 최근 몇 년간 지역경쟁력이 약화
- 기업 본사의 부재는 고용 창출과 고급 일자리 유인을 제한하여 노동력의 수도권 유출을 가속화
 - 지난 10년('14~'23년)간 경기도와 인천의 인구는 각각 10.6%와 4.1% 증가한 반면, 부산(-6.1%), 울산(-5.5%), 대구(-4.4%) 등의 인구는 크게 감소
 - 특히, '23년 기준 20~39세 청년층의 수도권 순유입 인구는 약 12만 명에 달하는데, 이 중 상당수가 비수도권 제조업 중심 지역에서 유출된 것으로 분석

■ 지역내총생산(GRDP) 비중 추이



자료 : 통계청

■ 지역경쟁력지수(RCI) 현황('23년)

구분	시도	RCI	순위
상위 5개	서울특별시	71.7	1
	경기도	50.3	2
	대전광역시	50	3
	광주광역시	42.3	4
	울산광역시	42	5
하위 5개	강원도	24.6	17
	경상북도	30.3	16
	경상남도	31.3	15
	충청남도	31.8	14
	제주특별자치도	33.9	13

자료 : 한국은행 조사국 지역경제부 지역경제조사팀

■ 기업들의 본사 이전이 서울 핵심업무지구에서 마곡, 분당 등 新업무지구로 확대되고 있지만, 이전 범위가 수도권으로 국한되어 지역균형 발전의 실질적 효과는 제한적

- 주요 기업들의 본사 이전 범위는 핵심업무지구에서 마곡, 분당(판교), 성수, 광명 등 서울 및 서울 인근 수도권 내 新업무지구로 한정되는 양상
 - SK, 신세계, DL 등의 대기업은 본사를 광명(11번가), 영등포(SSG.com), 마곡(DL이앤씨) 등 외곽지역으로 이전하였으나, 수도권 집중이라는 구조적 구도는 유지
- 본사 이전의 주된 목적은 지역균형 발전보다는 비용절감, 업무환경 개선, 조직문화 혁신 등 기업 내부적 경영효율성 제고에 초점
 - (비용절감) 판교의 오피스 월 임대료는 '24년 기준 강남(GBD)의 59% 수준이지만, 우수한 업무 인프라와 산업 집적 효과를 제공(판교 평당 월 7.6만원 vs. GBD 12.7만원, C&W)
 - (업무환경 개선) '70~90년대 본격 개발된 핵심업무지구와 달리 마곡과 분당(판교) 등은 설계 단계부터 스마트워크 구현, 복합편의시설 구축 등을 전제로 조성
 - (조직문화 혁신) 유연한 공간 설계를 기반으로 자율좌석제와 협업존을 도입하고, 수평적이고 자율적인 근무방식의 전환과 조직간 시너지 제고를 추구
- 또한, 해당 지역이 산업 클러스터로서 기능하며, 유사 업종 간 시너지와 협력 네트워크를 형성할 수 있다는 점이 크게 작용
 - (분당/판교) ICT 및 플랫폼 기업이 밀집해 있어 인재 확보와 기술 교류에 유리
 - (인천 송도) 바이오의약품 생산 및 R&D, 교육, 의료, MICE 생태계 보유

■ 新업무지구로의 기업 본사 이전 사례는 기업들이 단순한 지리적 이동이 아닌 기업 경영전략에 부합하는 복합적 환경조성이 필요하다는 점을 시사

- 기업들이 본사 이전을 결정할 때 고려하는 핵심 요소는 관련 산업 생태계 유무
 - (대표 사례: 판교테크노밸리) 단순한 부지 제공이 아닌, ICT·게임·플랫폼 중심의 산업 생태계를 조성함으로써 기업이 자발적으로 입주할 수 있는 환경을 구축
- 교육·주거·문화·의료 인프라 구축을 통해 우수 인재 확보 가능성을 높일 필요
 - (대표 사례: 포스코) 직원 이탈을 방지하고 우수한 인재를 육성하기 위해 사업장(포항, 광양, 인천)에 최고의 교육 환경을 조성하여 직원들의 자녀교육 문제를 해결
- 본사 운영에 필요한 R&D, 금융, 법률 등 전문 서비스 인프라가 병행될 필요
 - (대표 사례: 대전 대덕연구단지) 한화시스템, SK온 등 대기업 R&D본부 및 연구소를 유치하여, 기술기획, 신제품 전략 등 본사 기능의 일부를 대전에서 수행
 - 대전은 유망 신기술에 대해 공공인프라를 활용해 실증하는 '정출연 융복합 신기술-기업 연계 실증 지원 사업' 등을 통해 기업의 기술사업화와 시장진출을 지원

■ 수도권 중심의 기업 본사 집중 현상은 지역 경제와 인구구조에 영향을 미치는 구조적 문제로 확산, 정부는 파격적인 인센티브와 고도화된 인프라 제공 전략을 병행할 필요

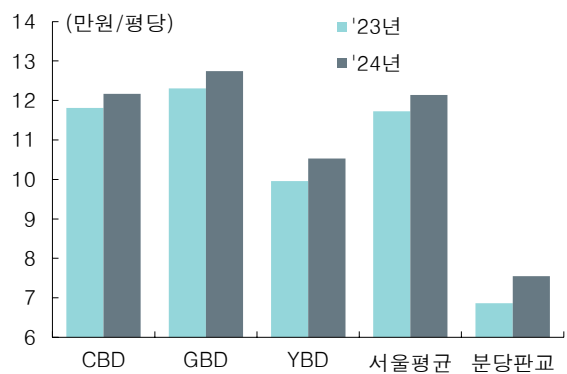
- **(인센티브 제공)** 지방 이전 기업에 대해 지방세 감면, 법인세 감면 한도 확대, 이전 관련 비용 보조, 세액공제 적용 등 재무 인센티브를 제공할 필요
 - 일정 기간 고용 유지 또는 지역 내 R&D 투자 확대 조건을 충족할 경우, 본사 부지 무상 제공, 맞춤형 입주 공간 지원 등 실질적 비용 절감 효과를 기대
- **(정책금융 신설/강화)** 기업의 핵심 기능을 지방으로 이전하는 기업 대상 정책금융 프로그램을 신설 및 강화하여 기업의 금융 리스크를 완화하는 제도적 장치 마련
 - 지방 이전 기업에 대해 신용등급을 우대하여 대출금리를 저리에 제공하는 등 재무 건전성 하락 우려를 완화할 필요
- **(국가지원 클러스터 모델 도입)** 지방지역 내 ‘기업 전략 기능 집적지’에 대한 산업 특화 클러스터를 적극 검토할 필요
 - 전략기획, 재무, R&D 등 본사급 기능이 지속 가능한 생태계를 갖추도록 정부 주도형 클러스터를 산업별로 지정할 필요
 - 또한, 법률, 세무, 회계 서비스 허브, 기술사업화 지원기관 등을 배치하고, 기업 입주 시 비용을 대폭 절감할 수 있도록 설계
- **(인재 정착형 정주환경 제공)** 고급 인력이 지역에 안착할 수 있도록 정주 인프라 구축은 필수적 요건
 - 직원 이탈 방지 및 고급 인력 육성을 위해서는 자녀교육(국제학교, 특성화고), 의료기관, 문화시설 등 정주환경에 대한 투자가 필수적으로 이루어질 필요
 - 정부의 정책과 연계하여 복리후생을 제공하는 기업에 대해서는 ‘복리후생비에 대한 세액공제’를 적극 검토 

■ 주요 기업의 본사 이전(계획) 사례

기업명	이전 시기	이전 지역
LS에코에너지	미정	서울 용산→강원 동해
SK에코플랜트	2027(계획)	서울 종로→영등포구
쿠팡	2026(계획)	서울 송파→광진구
하나금융그룹	2026(계획)	서울 중구→인천 청라
롯데건설(플랜트)	2025.10(계획)	서울 서초→마곡
DL그룹	2025.09(계획)	서울 종로→마곡
SSG.com	2025.02	서울 강남→영등포구
카카오엔터	2025.02	서울 종로→분당 판교
11번가	2024.09	서울 중구→경기 광명

자료 : 언론기사 종합

■ 주요 업무지구별 오피스 월 평당 임대료 비교



자료 : Cushman & Wakefield Korea