

산업단지의 현재와 미래

July 2025



산업단지의 도입 배경 및 성장

우리나라의 산업단지는 1962년 정부의 「공업지구 조성을 위한 토지수용특례법」이 제정되면서 개발되기 시작했다. 관련법 제정과 함께 경제개발 5개년 계획, 수출 드라이브 정책 등의 적극적인 정부 개입에도 불구하고 1960년대 초반에는 울산공업지구 조성이 전부였다. 제한적인 투자 자본의 허들을 넘지 못하고 개발에 제약을 받아온 국내 산업단지는 1960년 중반부터 전환점을 맞이하였다. 1964년 「수출산업공업단지개발 조성법」이 제정되면서 재일교포기업의 자본 유치가 수월해 졌고, 경공업 중심의 수출 산업을 대규모로 생산할 수 있는 인력과 기술 도입의 기반도 마련되었다. 산업단지 개발사업에 필요한 자금 확보와 함께 제품의 질 향상을 추구할 수 있게 된 것이다. 1967년 서울시 구로동에 14만평 규모의 한국수출산업단지(1단지)가 준공되었고, 이후 12만 평의 2단지, 35만 평의 3단지까지 추가로 개발되었다. 1960년대까지 산업단지 내 주요 업종은 제철, 정유, 비료, 섬유, 가발, 의류 등의 경공업이 주를 이루었다.

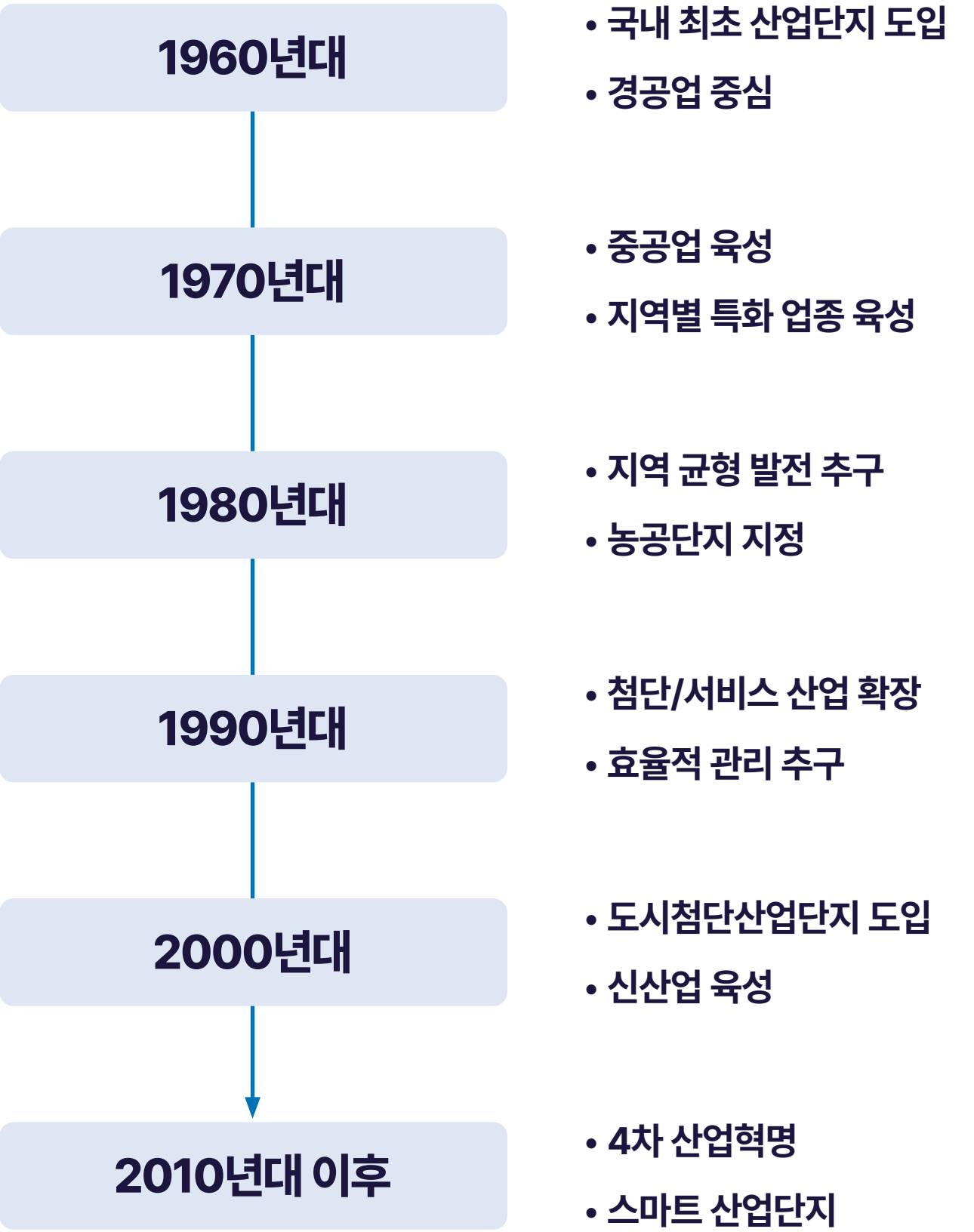
1970년대부터 정부가 대대적인 중공업 육성 정책을 추진하면서 관련 업종의 산업단지가 대거 공급되었다. 이 시기 정부는 「산업기지개발 촉진법」을 제정하면서 산업단지 개발을 위한 전담기구로 ‘산업기지개발공사’를 설립했다. 지역의 특성과 균형 발전 등을 고려하여 울산 및 여수에는 화학공업이, 구미에는 전자공업, 부산과 울산, 거제 지역에는 조선공업이 전문산업단지로 개발되었다. 당시에 지역별로 특화된 업종은 현재까지도 각 지방의 경제와 산업에 긍정적인 영향을 미치고 있다.

1980년대 산업단지는 규모와 단지 특성에 있어 다각화를 추구하는 양상이 나타나기 시작했다. 지방의 중소규모 단지 개발과 함께 대규모 개발도 이어졌으며, 지역의 균형 발전을 위한 낙후지역 개발에도 심혈을 기울였다. 처음으로 농공단지 조성을 위한 시범사업단지가 지정되기도 하였다.

1990년에는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」이 제정되면서, 산업단지의 지정, 개발, 분양에 이르기까지 모든 절차를 체계적으로 규정하기 시작했다. 산업단지 개발과 관련된 인·허가 간소화와 함께 각종 지원 정책이 마련되기도 하였다. 1997년에는 외환위기를 맞아 산업단지 개발에 제동이 걸리기도 했지만 정부는 한국산업단지관리공단을 설립하여 산업단지의 효율적인 관리와 운영을 추구하였다. 중공업 중심에서 첨단산업과 서비스 산업으로의 확장을 시도한 시기도 1990년대였다.

정부는 2001년에 「산업입지 및 개발에 관한 법률」을 개정하여 도시첨단산업단지 도입의 기반을 마련하였다. 법률 개정으로 해당 산업단지 개발이 증가하였고, 신산업 육성을 위한 전문 산업단지 조성도 시작되었다. 2010년대부터는 친환경 및 탄소중립, 스마트 산업단지 등이 주요 키워드로 등장했고, 노후단지 및 시설의 현대화를 추구하면서 양적 팽창과 함께 질적인 성장을 추구하고 있다.

국내 산업단지의 시기별 특성



자료: 행정안전부 국가기록원

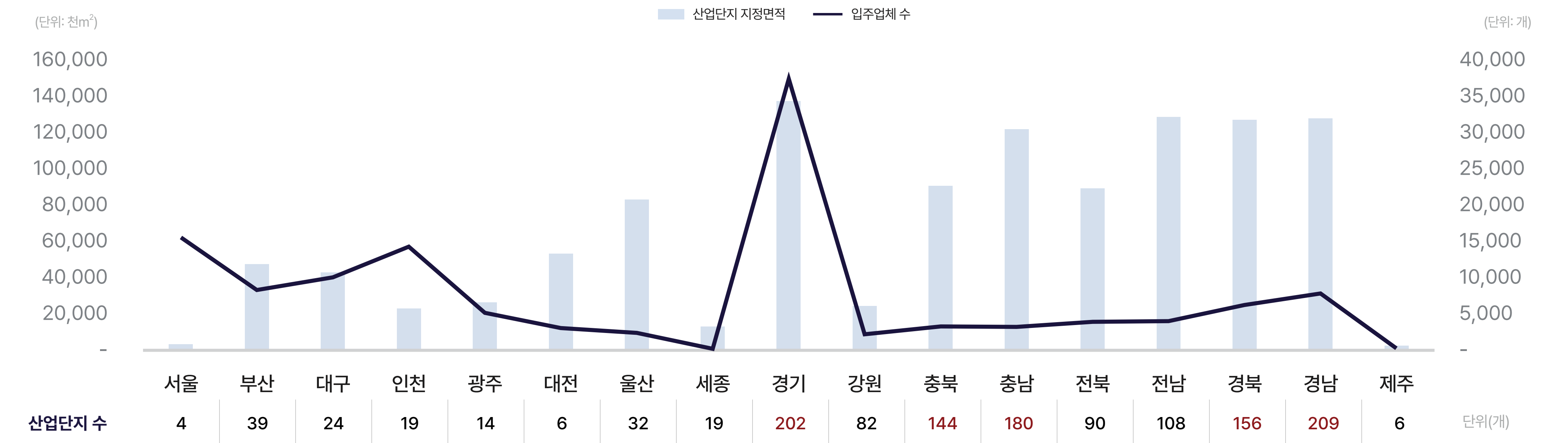
산업단지 공급 현황

2024년 4분기 기준 국내의 산업단지 수는 1,334개이고, 관리면적은 1,149백만 m²이며, 입주업체 수는 12.9만 개로 집계되었다.

단지 수는 경상남도(209개), 경기도(202개), 충청남도(180개), 경상북도(156개), 충청북도(144개) 순으로 높게 나타났다. 산업단지 관리면적은 경기도가 약 14만 m²로 가장 높게 나타났으며, 전라남도가 13만 m²로 높은 수준을 보이고 있다.

지역별 산업단지 지정면적과 입주업체 수의 분포 특성을 살펴보면, 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전 등의 특별시나 광역시에 비해 전라도와 충청도, 경상도 지역의 산업단지 관리면적이 높다는 사실을 확인할 수 있다. 경기도는 산업단지 관리면적과 입주업체 수가 가장 많은 지역이며, 서울, 부산, 대구, 인천, 광주는 산업단지 관리면적 대비 입주기업체 수가 높은 편에 속한다. 다수의 기업들이 산업단지 내에 입주하고 있음을 알 수 있다. 전라도와 충청도, 경상도 지역에서는 이와 반대되는 양상이 나타났다. 산업단지 지정면적 대비 입주기업체 수가 낮은 편인데 이는 입주한 기업들이 산업단지 내에서 대규모의 면적을 사용하고 있기 때문이다. 이는 지역의 균형 발전을 위해 지방에 대규모 산업단지를 조성하고, 지방 분산화 정책을 추진한 정부의 정책과도 일맥상통하는 면이 있다.

지역별 산업단지 지정면적 및 입주업체 수(2024년)

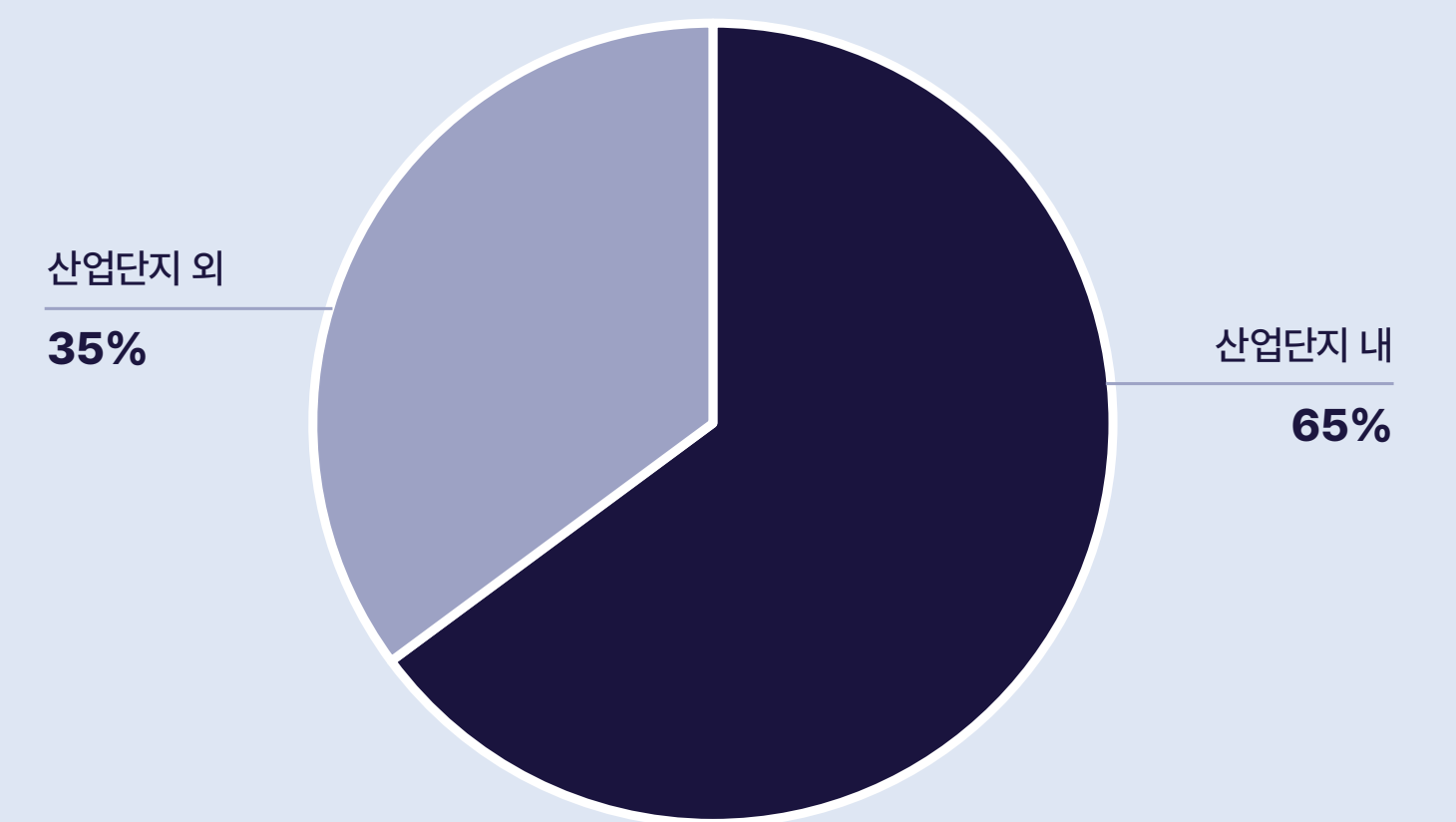


국내 경제의 중추 역할을 담당하는 산업단지

반세기 이상의 역사를 자랑하며 60년 넘게 굳건한 자리를 지켜온 산업단지는 양적으로 빠르게 성장하며 국내 경제 활동의 중요한 역할을 담당해왔다. 단지 수 확대와 입주업체 수 증가로 고용을 촉진하고, 제조업의 중추로 대규모의 생산과 수출에도 기여했다. 산업단지 내 연간 생산액은 1,358조 원에 달하며, 수출액 역시 60% 이상이 산업단지에서 생산되는 것으로 나타났다.

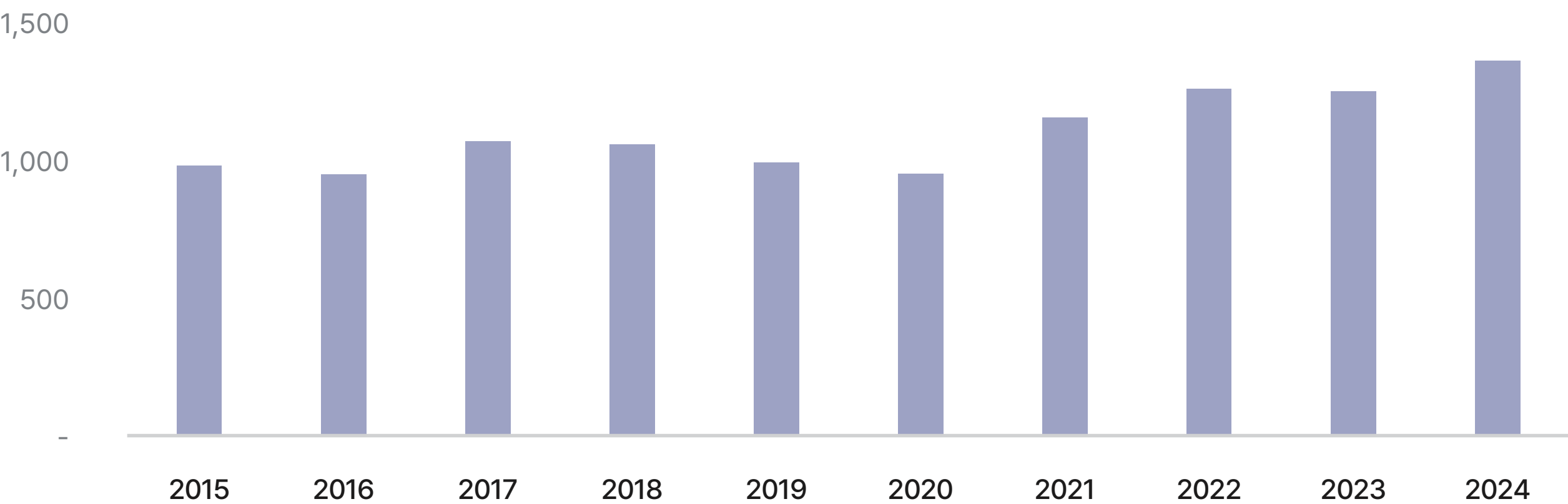
도입 초기의 투자 자본과 기술 문제를 극복하고 다양한 법·제도 도입과 함께 효율적인 운영 기관을 설립하며 성장을 이어온 산업단지는 투자시장에서도 변화를 추구하며 새로운 도전을 시작하고 있다.

산업단지 내외의 수출액 비중 (2024년 기준)



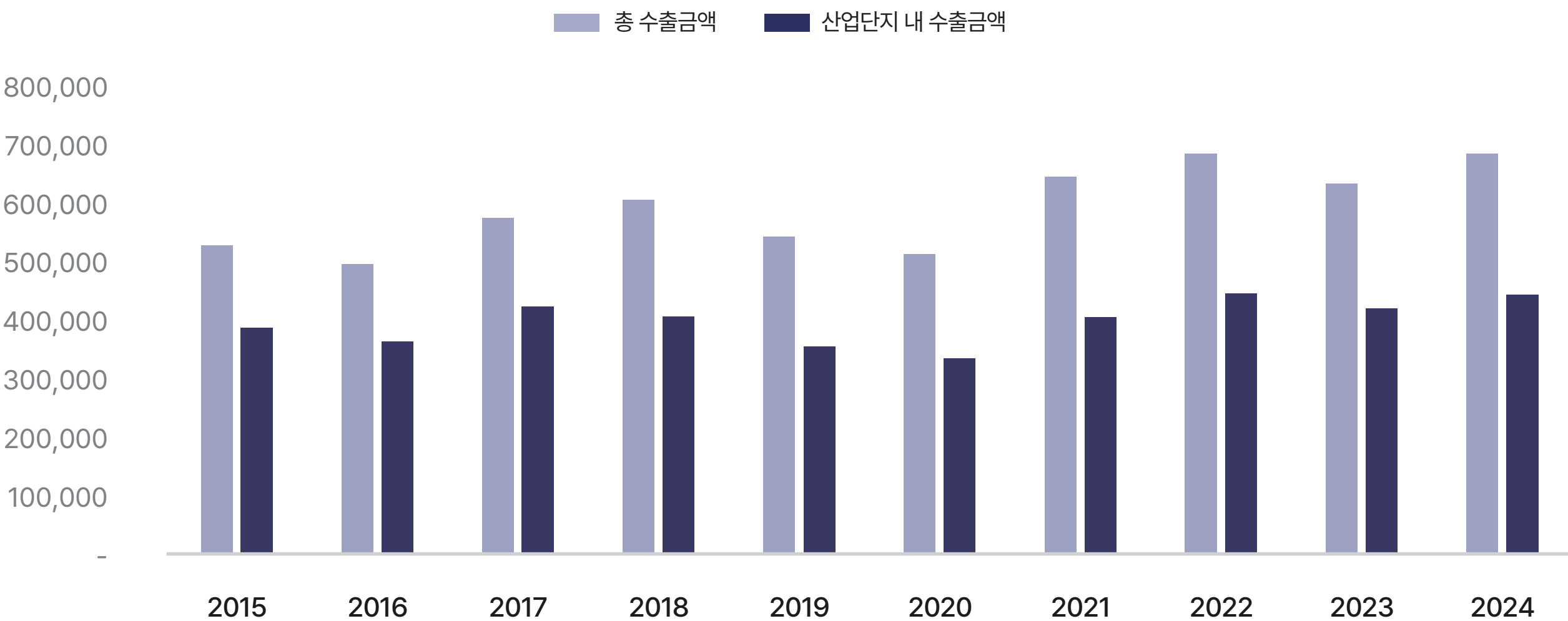
자료: 한국무역협회; 한국산업단지공단

산업단지 연도별 생산액 (단위: 조 원)



자료: 한국산업단지공단

연도별 수출금액 (단위: 백만 달러)



자료: 한국무역협회

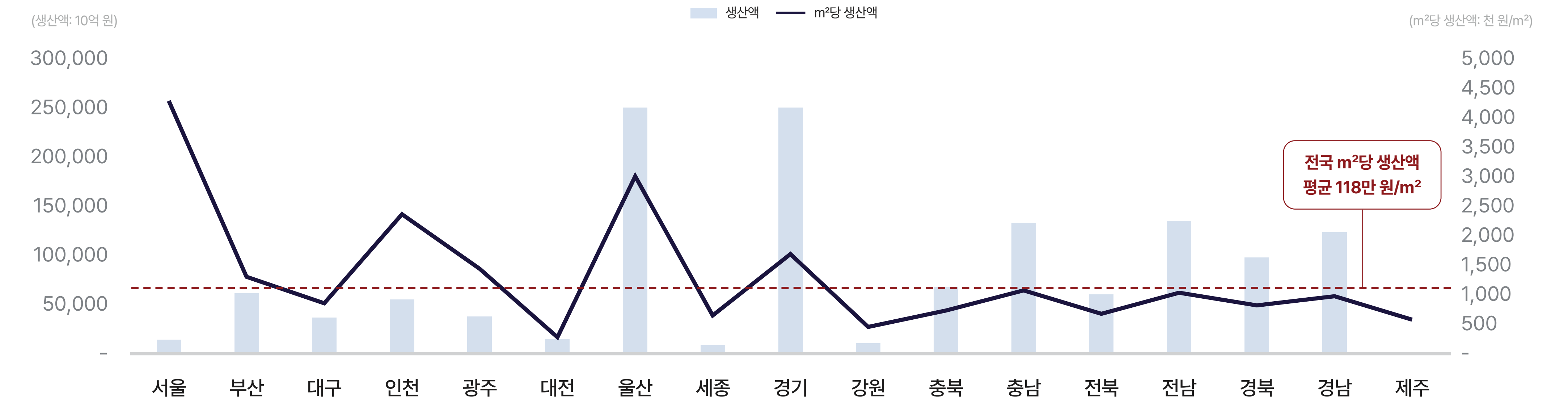
지역별 산업단지 생산효율성

2024년 전국 기준 산업단지의 연간 생산액은 1,358조 원, 관리면적은 1,149백만 m²로 전국의 m²당 산업단지 생산액은 약 118만 원으로 나타났다.

서울은 구로에 위치한 서울디지털산업단지의 영향을 받아 단위당 생산액이 가장 높은 것으로 집계되었다. 관리면적은 328만 m²로 작은 편에 속하지만, 연간 생산액은 14조 원으로 m²당 생산액이 429만 원에 달한다. 해당 산업단지는 1960년대에 한국수출산업단지로 조성되었다가 성장과 쇠퇴기를 거쳐 2000년대에 첨단산업단지로 재탄생하면서 단지 재생과 전환에 성공했다. 현재는 다수의 IT 관련 업종들이 고밀도의 고층 건물 내에 입주하고 있으며, 생산액 향상에 기여하는 바가 크다.

울산(300만 원/m²), 인천(236만원/m²), 경기(169만원/m²) 역시 서울 다음으로 m²당 생산액이 높은 지역으로 손꼽힌다. 울산은 현대그룹을 중심으로 조선 및 자동차 산업의 집적화가 이루어지며 견고한 산업 생태계를 형성해온 지역이다. 인천 및 경기 지역은 수도권 내 전략적 입지에 따라 우수한 접근성과 인프라를 활용해, 상대적으로 높은 단위면적당 생산성을 기록하고 있다.

지역별 산업단지 생산액(2024년)



자료: 한국산업단지공단

국내 산업별 매출액 비중

제조업	도소매	서비스	금융	건설 및 개발
				10.1%
				Others
27.1%	21.8%	15.9%	15.8%	9.3%

자료: 통계청, 경제총조사

TOP 10 제조업종의 생산액 및 수출액 비중

산업	생산액		수출액	
	비중(%)	순위	비중(%)	순위
자동차	12.1%	1	14.0%	2
석유정제	9.7%	2	7.7%	5
반도체	9.6%	3	20.7%	1
석유화학	7.4%	4	8.7%	3
철강	6.7%	5	4.0%	7
특수목적기계	3.8%	6	4.2%	6
일반목적기계	3.5%	7	4.3%	5
디스플레이	3.0%	8	2.5%	10
전기기기	2.8%	9	3.0%	9
조선	1.8%	10	3.5%	8
합계	63.2%	-	75.9%	-

자료: 통계청, 광업제조업조사; 관세청, 수출입무역통계

국내 제조업의 주축을 이루는 산업

국내 경제활동에서 제조업의 매출액 비중은 전체 산업의 27.1%로 1위를 차지하고 있다. 2024년 기준으로 수출액의 대부분을 차지하고 있는 산업 역시 제조업으로 나타났다. 전체 수출액 6,836억 달러 중 제조업의 수출액은 6,809억 달러로 99.6%에 달하고 있다.

우리나라 내수 경제와 수출에 영향을 미치는 대표적인 제조업을 파악하기 위해 생산액과 수출액을 검토한 결과 상위 10개 업종의 합계가 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 생산액의 63.2%, 수출액의 75.9%에 해당하는 비중이다. 산업별로 살펴보면, 생산액 비중이 가장 높은 산업은 자동차로 12.1%를 기록했으며, 반도체는 수출액의 20.7%를 차지하며 높은 비중을 나타내고 있다.

자동차 산업은 1960년대부터 시작되어 현대, 기아를 중심으로 지속적인 성장을 이어가고 있다. 1960년대에는 정부 정책의 일환으로 국내에서 최초로 자동차 생산이 이루어졌고, 1980년대는 국산 자동차 산업이 본격적으로 성장하기 시작한 시기였다. 1990년대부터 글로벌 시장에도 적극적으로 진출하면서 경쟁력을 갖추었고, 이후 디자인 혁신, 품질 개선, 전기차 등의 개발로 글로벌 점유율을 확대하고 있다. 현재는 수출액의 14.0%를 차지하며 주요 수출 산업으로 인정받고 있다.

국내 반도체 산업의 성장은 1985년 미국과 일본의 플라자 합의에서 비롯되었다. 미국이 자국의 반도체 산업을 강화하기 위해 일본과 협의하여 엔화 가치를 상승시키면서 일본의 반도체 가격이 상승하였고, 글로벌 시장에서 가격 경쟁력을 상실했다. 해당 시기 국내 반도체 산업은 일본 기업의 반도체 가격 상승으로 가격 측면에서 반사 이익을 누릴 수 있었고, 정부의 대기업 지원까지 더해져 급격한 성장을 이루었다. 현재는 삼성과 SK하이닉스가 메모리 반도체 시장의 주도권을 잡고 있다.

지역별 특화 제조업

주요 지역의 제조업종별 LQ지수 및 종사자 수

TOP 10 제조업종	항목	서울	경기	인천	대전	대구	부산	광주	울산
반도체	LQ지수	0.2	2.0	1.0	0.7	0.1	-	1.3	-
	종사자 수(명)	1,397	104,805	9,350	1,613	607	288	4,127	259
자동차	LQ지수	0.1	1.6	1.8	0.9	2.9	1.7	5.4	8.0
	종사자 수(명)	950	80,781	17,059	2,256	17,172	12,583	16,511	53,397
석유정제	LQ지수	-	-	0.1	-	-	-	-	0.8
	종사자 수(명)	52	638	737	19	41	211	11	5,094
석유화학	LQ지수	0.8	1.0	1.1	1.7	0.3	0.5	0.3	2.3
	종사자 수(명)	6,683	50,511	10,077	4,159	1,685	3,431	783	15,501
철강	LQ지수	0.1	0.6	1.1	0.3	0.6	1.7	0.6	1.1
	종사자 수(명)	843	33,627	10,594	737	3,617	12,641	1,980	7,286
일반목적 기계	LQ지수	0.7	1.4	2.1	2.0	1.3	2.9	1.6	1.2
	종사자 수(명)	5,889	72,938	19,839	4,918	7,861	21,425	4,794	7,832
특수목적 기계	LQ지수	0.6	1.9	2.1	1.6	2.1	1.1	1.8	0.6
	종사자 수(명)	5,163	101,213	19,612	3,841	12,392	8,429	5,569	4,079
전기기기	LQ지수	1.3	1.7	1.9	1.3	1.5	1.6	2.9	1.3
	종사자 수(명)	10,689	89,622	18,111	3,198	8,854	12,185	8,927	8,970
디스플레이	LQ지수	0.6	1.4	1.5	1.1	0.5	0.9	0.4	-
	종사자 수(명)	5,015	74,948	14,314	2,570	3,076	6,634	1,210	224
조선	LQ지수	-	-	-	-	-	0.5	-	4.9
	종사자 수(명)	17	117	154	38	33	4,061	15	32,692
합계	종사자 수(명)	36,698	609,200	119,847	23,349	55,338	81,888	43,927	135,334

국내 주요 지역의 업종별 집적도를 살펴보기 위해 LQ(Location Quotient)지수를 검토하였다. LQ지수는 특정 지역의 산업이 전체 경제에서 차지하는 비중을 분석하는 지표로, 지역 내에서 특정 사업의 중요도를 평가하는데 사용되는 수치이다. LQ지수가 1보다 크면 지역 내에서 해당 산업이 특화된 것으로 간주할 수 있다.

LQ지수 산정식

$$LQ = \frac{\left(\frac{E_i}{E_t}\right)}{\left(\frac{N_i}{N_t}\right)}$$

변수 설명

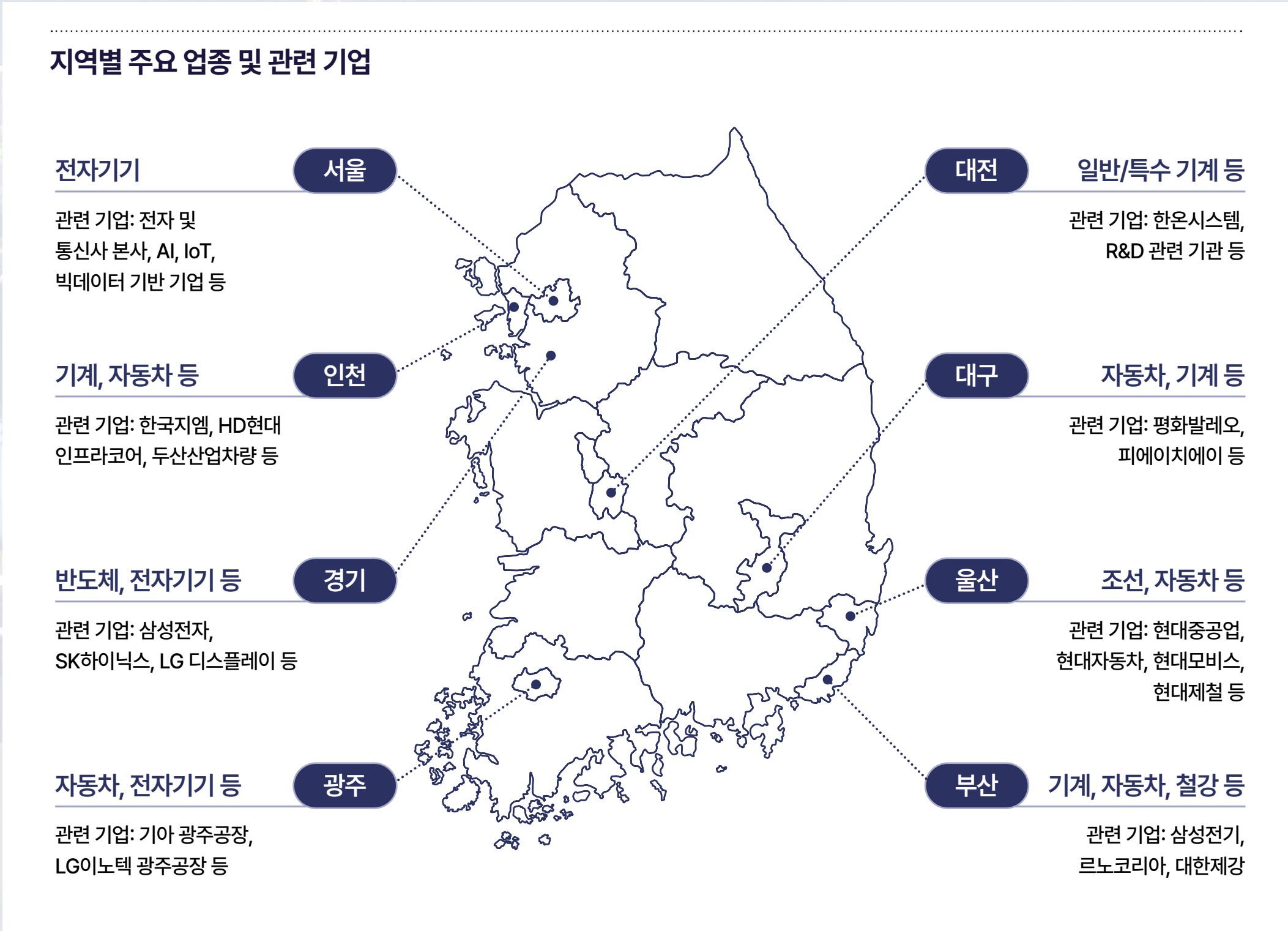
- E_i : 특정 지역(예: 서울)의 특정 산업(i) 종사자 수 또는 생산량
- E_t : 특정 지역의 전체 산업 종사자 수 또는 총 생산량
- N_i : 전국(또는 기준 지역)의 특정 산업(i) 종사자 수 또는 생산량
- N_t : 전국(또는 기준 지역)의 전체 산업 종사자 수 또는 총 생산량

LQ지수 산정 결과, 경기도와 인천의 TOP 10 제조업종 종사자 수 집적도가 높은 것으로 나타났다. 경기도는 석유정제와 철강을 제외한 업종에서 1.0 이상의 LQ지수를 보이고 있다. 전체적으로 제조업의 분포와 종사자 수가 높아 LQ지수 0.6을 기록한 철강산업 역시 다른 지역에 비해 종사자 수가 높게 나타났다. 반도체와 디스플레이의 종사자 수는 경기와 인천에 집중되어 있으며, 자동차는 경기와 인천 외에도 울산 지역에서의 특화가 눈에 띄게 나타났다. 일반 및 특수목적 기계와 전기기기 업종 종사자는 국내 주요 도시에서 전체적으로 높게 나타나고 있다. 울산에는 자동차 업종과 함께 조선업이 독보적으로 집중된 양상을 보이고 있다.

자료: 통계청, 광업제조업조사
NOTE: 수도권, 광역시 기준/ LQ지수 1.0 이상 빨간색 표기

지역별 산업 및 기업 입지와 경제지표

지역별로 LQ지수가 높은 업종은 대기업 및 공장, 관련 업체가 밀집하고 있음을 알 수 있다. 전자기기의 LQ지수가 높은 서울은 각종 전자와 통신사, AI 기반의 기업들이 분포하고 있고, 경기도에는 반도체와 디스플레이 중심의 대기업이 위치하고 있다. 대전은 카이스트를 중심으로 AI, 바이오, 원자력 등 첨단 기술 분야의 공공 연구기관이 밀집한 산·학·연 협력의 거점 지역이다. 울산은 조선, 자동차 등 현대 계열사가 현대 산업 벨트를 구축한 대표적인 기업도시로 손꼽힌다. 현대그룹은 울산 지역을 기반으로 조선 산업을 성장시켰으며, 대규모의 자동차 공장을 조성하여 지역 경제 발전에 이바지하였다.



산업단지의 제도적 변화: 관련 법률 개정

국내에서 양적인 성장을 통해 생산과 수출에 기여하고, 경제 발전을 주도해 온 산업단지는 투자시장에서도 변화를 추구하는 방향으로 나아가고 있다.

산업단지는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 (이하 산업집적법) 에 따라 입주 업종을 제한하고, 실수요자 중심으로 토지를 분양하는 등 투자 목적의 소유나 거래가 불가능했다.

하지만 2024년 7월 10일 개정법을 시행함으로써 이러한 법적 제한에도 새로운 변화가 시작되었다. 개정된 「산업집적법」에 따르면, 산업단지 내 입주 업종이 확대되었고, 처분 제한 기준도 완화되어, 입주기업의 자산유동화가 가능해 졌다. 개정법은 산업단지 내 관련서비스업 및 금융투자업 등의 입주를 허용하고 있다. 처분 제한 기준을 완화하여 입주기업이 지분을 보유한 산업단지 자산을 리츠 등에 매각할 수 있도록 제도적인 장치도 마련하였다.기업은 이를 통해자금을 확보하고재무적 유연성을 높일 수 있게 되었다.

해당 법령의 개정으로 국내외 투자자들이 자가 소유 기업에 한정되어 있던 산업단지에 투자할 수 있게 되었다는 점에서 큰 의미가 있다. 제조업에 집중된 국내 산업을 기반으로, 임대 조건 및 투자 안정성이 확보되면 매각 후 재임대 가능성이 있는 기업을 대상으로 적극적인 자산유동화 방안을 제안할 수 있게 되었다. 다만, 현재까지는 산업단지 소유 및 입주기업의 자산유동화는 수도권 외 지역에서만 가능하고, 펀드 등의 투자도 제한적이다.

해당 제도는 도입 초기 단계로 관련 기업의 적극적인 참여가 이어진다면 제도의 지속성과 안정적 정착을 위한 후속 조치 및 개선을 기대해 볼 수 있다.

주요 개정 내용		개정법 조항
1	- 산업단지 내 입주기업체 업종 확대 - 법무, 회계, 세무 관련 서비스업, - 기타 금융투자업 입주 가능	「산업집적법」 시행령 제6조 제5항 제14호-제17호 (산업단지의 입주자격)
2	- 처분 제한 기준 완화 - 입주기업체가 지분을 소유하고 있는 공동출자법인에 산업용지 등 현물출자 시 공장설립 완료신고 후 5년 이전에도 처분 가능	「산업집적법」 제39조, 시행령 제49조제1항 제2호의3 (산업용지 등의 처분 제한 등)
3	- 자산유동화 가능 - 금융투자업자, 부동산투자회사(리츠) 등에 매각 후 재임대 허용 (수도권 외 지역)	「산업집적법」 제44조의2, 시행령 제57조의2 제1항 제2호 (입주기업의 자금확보 지원 등)

자료: 국가법령정보센터; 대한민국 정책브리핑



산업용 부동산

(공장, 물류센터, R&D 센터 등)

Service

01



산업용 부동산
임대차 계약 자문

Service

02



산업용 부동산 자산
매각 및 인수 자문

Service

03



기업별 운영 니즈에
맞춘 부동산 전략 수립



CONTACT

Research

Suki Kim | 김수경

Head of Research, Seoul
Suki.kim@cushwake.com

Chloe Kwon | 권소연

Assistant Manager, Seoul
Chloe.kwon@cushwake.com

CTS (Corporate Tailored Solution)

Eugene Choi | 최유진

Head of Retail Strategy, Seoul
Eugene.choi@cushwake.com

Jiwon Choi | 최지원

Senior Manager, Seoul
Jiwon.choi@cushwake.com

Sam Lee | 이승호

Manager, Seoul
Sam.lee@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Better never settles