



**Judy Jang**

Associate Director | Research | Korea

+822 6325 1918

[judy.jang@colliers.com](mailto:judy.jang@colliers.com)



**Robert Wilkinson**

Managing Director | Korea

+82 2 6325 1901

[Robert.Wilkinson@colliers.com](mailto:Robert.Wilkinson@colliers.com)



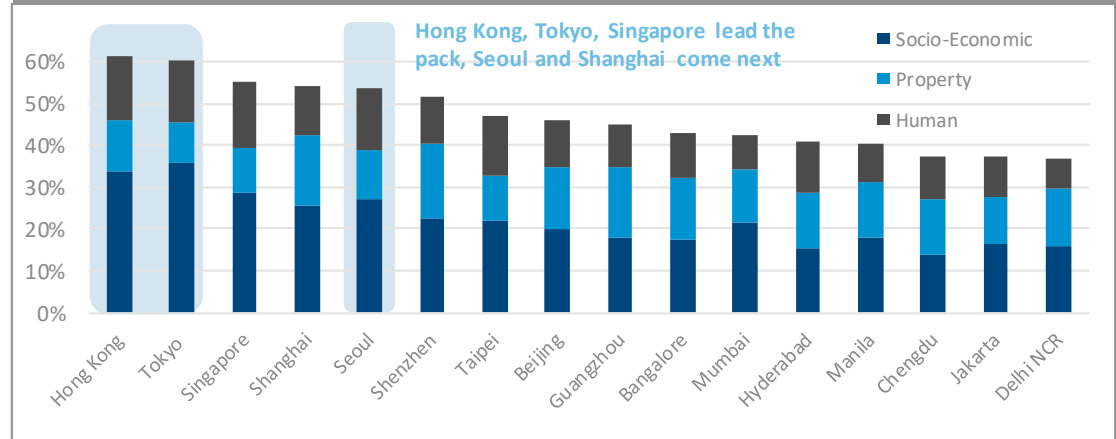
# 글로벌 금융 임차인을 위한 한국에서의 기회

### Summary & Recommendations

한국은 금융 기관의 아시아 본부 (HQ) 이전을 위한 매력적인 후보지가 될 수 있다. 서울은 아시아 최고의 위치 보고서에서 5위를 차지하고 있으며, 한국 정부는 글로벌 금융기관 유치를 위해 다양한 인센티브와 정책을 제공하고 있다.

- > 한국은 World Bank가 제공하는 분야별 지표 중 금융개발과 인적자본에서 홍콩, 싱가포르, 일본과 대등하거나 더 좋은 평가를 받고 있다. 안정적인 금융인프라와 정부 친화적인 핀테크 지원 정책, 글로벌 시장에서 존재감이 커지고 있는 국민연금 등의 4대 주요 연금기관의 운용자산 및 투자활동을 고려해 볼 때, 한국도 충분히 경쟁력 있는 금융권 이전지로 고려 될 수 있다.
- > 여의도 One IFC 오피스 공간에 대해 서울 특별시가 최대 5년간 최대 70%의 임대료를 지원하는 등 글로벌 금융 입주자들은 세금 혜택과 임대료 없는 사무실 공간을 활용할 수 있다.
- > 또한, 홍콩에서 이주하는 금융권 입주자들은 부산 국제 금융 센터 (BIFC)에 있는 522 제곱미터 사무실에 대한 부산 광역시의 임대료 면제 제안과 같은 인센티브를 고려할 것을 권장한다.

Overall score: Hong Kong, Tokyo, Singapore lead the pack, Seoul and Shanghai come next



Source: Colliers International, based on data inputs from numerous sources

컬리어스 인터내셔널 아시아가 발행한 **Top Locations in Asia (Finance)** 보고서에 따르면 서울은 금융 선호지 기준으로 5위를 차지했다. 홍콩은 런던과의 밀접한 관계와 금융 인프라의 발달을 바탕으로 그동안 아시아 금융시장에서 중요한 역할을 담당해 왔다. 하지만, 홍콩보안법 시행으로 미국은 홍콩에 부여하던 관세, 투자, 비자 발급 등에 대한 특별지위를 박탈한다고 발표함에 따라, 아시아의 금융중심지로 자리해온 홍콩의 위상이 흔들리고 있다.

한국 정부는 좀더 외국 기업 친화적인 장점을 실제로 외국계만을 위한 법인세 인하 및 규제 완화를 위해 노력해야 아시아 금융허브로서 도약할 수 있는 기회를 만들 수 있을 것이다.



앞으로 금융중심지 활성화를 위해 금융특구 지정에 대한 필요성에 대한 논의도 이루어지고 있는 만큼 한국 정부의 외국 금융계 유치를 위한 노력이 지속 될 것으로 보인다.



최근 뉴욕 타임즈가 홍콩에 위치하고 있던 아시아 사무소를 싱가포르나 일본이 아닌 서울로 옮긴 것은 이슈가 되었다. 이번 뉴욕 타임즈의 홍콩에서 서울 사무소 이전 결정은 금융권이 아닌 언론계이지만, 금융권의 한국이전행을 고려하는 금융기관에도 주는 시사점이 크다.

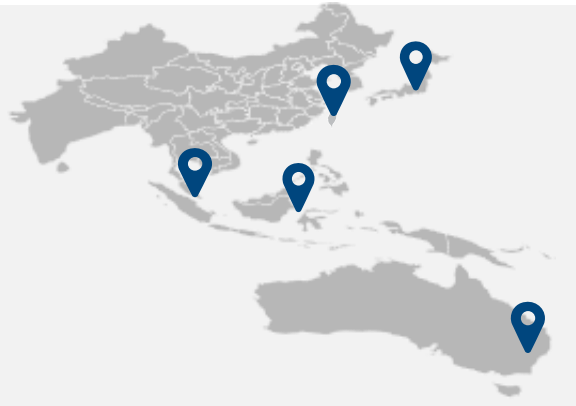
공정한 언론 및 독립적이고 투명한 사법제도는 금융자본지위에 대한 필수요소라는 점에서 뉴욕 타임즈가 일본이 아닌 한국을 이전지로 고려한 것은 의미가 있다. 앞으로 뉴욕 타임즈의 결정으로 다른 해외 언론 기관의 한국 이전도 기대해 본다.

\*This report covers the Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China. †New York Times Will Move Part of Hong Kong Office to Seoul.

## 한국이 홍콩 대체지로서의 가능성

세계 100대 은행 중 70개가 홍콩에 거점을 두고 있고, 아직도 글로벌 금융기관의 홍콩 의존도는 크지만, 장기적으로 홍콩은 중국본토와 정치 경제 불확실성으로 인해, 홍콩내 금융 종사자들이 홍콩 근무를 기피하기 시작했고, 홍콩 내 무역 및 투자 냉각으로 인해 글로벌 금융도시로서의 역할에 부정적인 영향이 있을 것으로 보인다.

2019년 초기부터 홍콩에 진출한 다국적 기업들은 홍콩 대신 일본, 싱가포르, 대만 호주 등을 아시아 본부 이전의 대체 지역으로 고려하면서, 새로운 '아시아 금융허브'로 도약하기 위한 국가 간의 경쟁이 증가하고 있다.



외국인 생활 편의성, 세제혜택 및 정부규제 요건 등을 따져볼 때, 아직까지 금융 부문은 홍콩, 싱가포르, 도쿄가 더 선호되고 있다. 한국이 금융허브로 도약을 하기 위해서는 우선 정부규제 유연화 및 약 18%에 달하는 법인세 수준이 약 16%인 싱가포르 및 홍콩과 비슷해 져야 할 것으로 보인다.

## 안정적이고 발전된 금융산업을 보유한 한국

### 안정적인 국가 신용등급

피치가 평가한 한국의 국가신용등급은 'AA-'로 일본보다 두 단계 높다. 중국은 A+로 한국과 일본 사이에 있다. 경기 침체와 코로나19 확진자 재급증으로 국제 신용평가사들이 일본의 국가 신용등급 전망을 잇따라 하향조정하고 있는 반면, 한국 신용등급 전망에 대해서는 대부분의 신용등급 기관이 '안정적'이라고 평가했다. 국가 신용등급은 시중은행의 신용등급과도 연결되어 있으며, 외화자금조달 비용에 있어 중요한 요소이다.

### 금융산업 비중의 증가

8월 기준 금융 부문은 한국종합주가지수<sup>1</sup>(KOSPI) 상위 50위 종목군에서 24%의 비중을 차지하고 있다. 한국 주식 시장에서 금융 부문이 갖는 중요성은 서울이 과거 20년에 걸쳐 전통적인 산업 도시에서 금융 센터로 탈바꿈한 사실을 반영하고 있다.

현재 금융 부문 임차인은 서울의 3대 권역(도심, 강남, 여의도)에 있는 A 등급 오피스 공간의 36%를 차지하고 있다. 국내에서 영업하고 있는 외국계 금융사수는 올해 1분기 기준 162곳에 달한다.

### 안정적인 금융 및 행정 IT 인프라

한국은 온라인 및 모바일 뱅킹 운영의 글로벌 리더이다. 실제로 한국은 코로나 19 긴급 재난 구호기금을 다른 아시아 국가와 비교하여 빠르고 효율적으로 지급하는 시스템을 보여 주었다.

이는 주로 IT 중심의 한국 행정 처리 접근 방식의 속도 때문이다. 따라서 서울은 안정적이고 효율적인 IT 중심의 금융 및 행정 인프라를 제공하고 있다.

### 역외 위안화 거래시장 허브

한국은 홍콩, 런던, 싱가포르에 이어 세계에서 네 번째로 큰 역외 위안화 거래시장을 보유하고 있다.

중국과의 지리적 접근성과 긴밀한 경제, 무역관계를 고려하면 한국은 아시아에서 가장 성공적인 역외 위안화 허브가 될 수 있다.

### Sovereign Credit ratings

Fitch	AA-
Moody's	Aa2
S&P	AA

Source: Oxford Economics

## 한국 기관투자자의 위상강화

국민연금 자산규모가 750조에 달하며, 일본과 노르웨이에 이어 세계 3위 규모의 연기금으로 성장했다.

국민연금은 현재 서울 지방분산 정책으로 인해 전주에 위치해 있다.

전주 혁신도시 내에는 국내·외 금융기관 6곳이 입주해 있고, 전라북도는 전주를 국민연금공단을 통한 자산운용 중심의 금융타운 도시로 조성하기 위해 노력하고 있다.

전라북도는 수도권 자산운용사 등 금융기관 이전을 위해 투자금액의 10%를 보조하는 인센티브 제도(5인 이상 고용, 1억 원 이상 투자하는 금융기관)를 제공하고 있다.

또한, 금융기관이 일정규모 이상의 전담조직을 전북 혁신도시에 마련하는 경우 계약상 우대방안도 검토되고 있다.

또한, 전북혁신도시 3만3천㎡ 부지에  
**2천억원**을 들여 2단계에 걸쳐  
 국제금융센터, 컨벤션센터, 숙박시설 등이  
 포함된 국제금융타운을 2023년까지  
 건립하려는 계획을 세우고 있다.

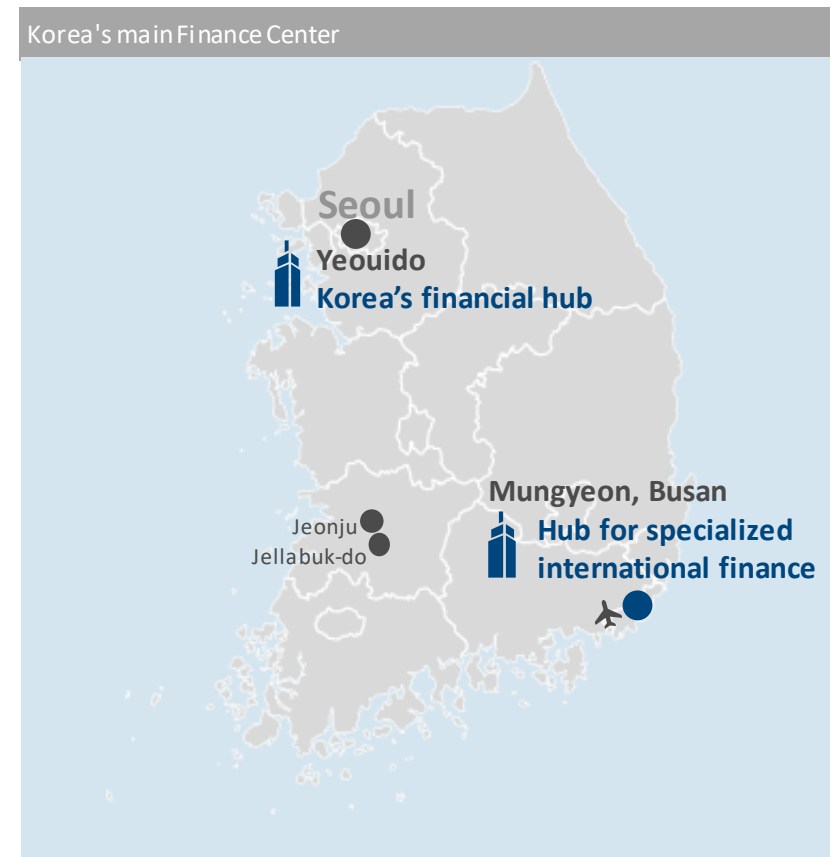


최근, 수탁자산규모 약 32조6천억 달러의 스테이트 스트리트은행 (SSBT) 과 수탁자산규모 약 34조5천억 달러로 세계 1위 수탁은행인 뉴욕 멜론은행이 전주에 사무소를 열었다.

서울이 아닌 지방에 사무소를 연 것은 국민연금이 글로벌 자금투자시장에서 그만큼 큰 영향력을 끼치고 있음을 보여준다.

## 글로벌 기업을 위한 정부 지원 혜택

정부는 2009년 서울 여의도와 부산 문현을 금융중심지로 지정하고, 지난 10년간 서울과 부산의 금융중심지 경쟁력을 높이는데 노력해왔다. 경영환경, 근무환경, 생활환경을 글로벌 경쟁도시와 비교할 때 부족한 점이 없도록 각 시에서는 글로벌 금융관련 임차인을 유치하기 위해 다양한 혜택을 제공하고 있다.



Source: Busan Metropolitan City

## 서울시의 글로벌 금융기업을 위한 혜택

### 여의도 금융 중심지 지원

서울시내 금융허브로서 가장 발전 가능성이 있는 곳은 여의도이다. 여의도는 한국 금융산업의 중심지로서 다양한 국가 금융 기관 및 증권회사가 모여 있는 한국의 월스트리트 같은 곳이다. A등급 오피스 임차인 산업별 분포를 보면, 약 과반수 이상인 55%가 금융권이 차지하고 있다.

### 임차인 혜택을 받을 수 있는 최적의 시기

올해 파크원등 다양한 프라임급 오피스 빌딩공급으로 인해 임차인은 그 어느때 해보다도 좋은 조건의 임차인 혜택을 여의도에서 누릴 수 있을 것으로 보인다.

### 서울시 무상 임대료 혜택

한국은 글로벌 금융기관 유치에 위해 세제 혜택과 사무실 무료 임대 등을 제안하고 있다. 최근 서울시는 여의도 One IFC 빌딩 16층 전체를 임차하여 입주 기업에 최대 5년간 임대료·관리비의 70% 이상을 지원할 예정이다.

### 서울시의 핀테크 기업 지원

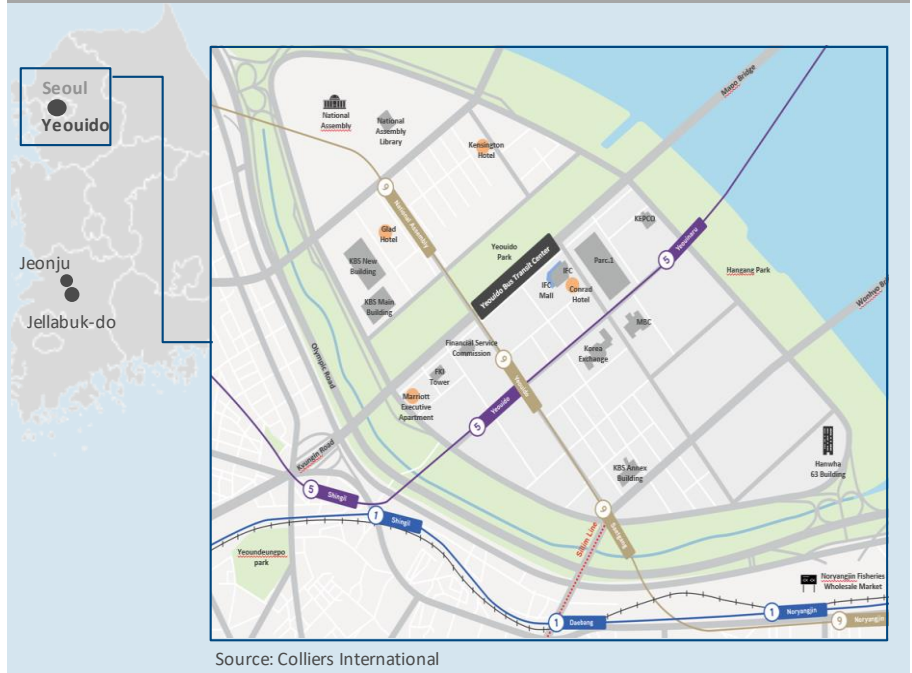
서울시는 위워크와 협업하여 조성한 국내 최대 핀테크 전문공간으로 여의도 오투타워 내 연면적 7,782 sqm 로 4개 층을 운영 중이다.

최근 서울시는 100개 기업이 동시상주 가능하도록 기존 4개층에서 6개 층으로 확대해 운영하기로 결정하였다. 파이낸셜뉴스기사에 따르면, 현재는 국내·외 70개사(국내 46개, 해외 24개) 총 600명이 입주해 있다.

10월 신규 입주기업 30개사 모집도 시작하였으며, 5개사는 해외 핀테크 기업으로 선발할 예정이다. 입주기업에게는 최장 2년 간 독립된 사무공간을 제공한다.

서울시는 또한 핀테크 인재육성을 위해 여의도에 금융대학원을 열 예정이다. 서울시와 금융위원회는 금융 및 핀테크 분야 전문인력 지원을 위해 2023년까지 4년간 약 190억원을 지원할 예정이다.

YBD (Yeouido Business District) Map



### 해외 금융권 관계자 편의 지원

여의도를 금융중심지로 키우기 위한 서울시의 노력은 지속되고 있다. 서울시는 향후 여의도 금융권과 인천공항터미널과의 편리한 접근성을 위해 여의도에 수하물 처리센터를 통해 체크인이가 가능하도록 할 예정이다.

또한, '여의도 국제금융 종합 행정지원센터'도 신설하여, 국내에서 일하는 해외 금융 관계자에 대한 비자 발급 및 해외 연금금 등 기관 유치활동을 지원할 예정이다.

## 부산시의 글로벌 금융기업을 위한 혜택

### 부산국제금융센터(BIFC) 무상임대

부산은 2009년 정부주도로 금융중심지로 지정되었다. 부산국제금융센터는 63층 규모의 랜드마크 건물로 한국거래소, 한국자산관리공사(캠코), 한국주택금융공사 등의 공공금융기관이 입주하고 있다.

부산시는 홍콩의 금융기관이 부산국제금융센터(BIFC)에 이전해 오면 앞으로 25년간 전용면적 522.89㎡ 규모의 사무실을 무상임대해준다.

### 법인세 감면

또한, 법인세와 소득세를 3년간 100% 면제해주고 이후 2년간은 50%를 감면해준다. 단 해외금융기관은 직원이 3명 이상이며 30억 이상 투자하는 기업이어야 한다.

### 주거환경 지원

외국인을 위한 주거환경 지원도 있다. 부산 엘시티(7억 원 이상)와 동부산관광지(5억 원 이상) 부동산을 분양 받으면 거주(F2) 비자를 내주고 5년이 지나면 영주권(F5)을 받을 수 있다.

### 부산 문현혁신 도시 개발사업

부산 문현혁신 도시 복합개발사업 3단계는 남구 문현동 1226번지 일원 부산국제금융단지 내에 부지면적 1만 293.8㎡, 총 45개층, 연면적 14만 7000㎡ 규모의 사무 공간으로 조성될 예정이다. 3단계 개발사업은 금융 관련 기관들의 쾌적한 업무환경을 최우선 목표로 하고 있다.

부산시는 동북아 금융허브를 조성하기 위해 금융기관 유치를 위해 노력하고 있지만, 아직 대형 외국계 금융기관이 많지는 않다. 따라서, 홍콩기업 유치를 위해 지속적인 외국인기업 유치를 위한 혜택을 제공할 것으로 기대된다.

### Busan Munhyeon District



Source: Busan Metropolitan City

### Busan Munhyeon District Development Master Plan

위치: 남구 문현동 1227-2 일대

규모: 102,000㎡, 상업 지구

이전 기관: 11 개 기관 (이전 공공 기관 5 개, 관련 금융 기관 5 개)

공공 기관 (5): 한국 자산 관리 공사, 주택 금융 공사, 한국 예탁 결제원, 주택 보증 공사, 한국 남부 발전 (주)

금융 기관 (6): 한국 은행 부산 지점, 한국 거래소 (KRX), 부산 은행 본점, 부산 농협 본사, 기술 보증 기금, 신용 보증 기금

## Primary Author:

### Judy Jang

Associate Director | Research | Korea

+82 2 6325 1918

[judy.jang@colliers.com](mailto:judy.jang@colliers.com)

## For further information, please contact:

### Robert Wilkinson

Managing Director | Korea

+82 2 6325 1901

[Robert.Wilkinson@colliers.com](mailto:Robert.Wilkinson@colliers.com)

### Andrew Haskins

Executive Director | Research | Asia

+852 2822 0511

[andrew.haskins@colliers.com](mailto:andrew.haskins@colliers.com)

### Joon Lee

Senior Director | CMIS | Korea

+82 2 6325 1907

[joon.lee@colliers.com](mailto:joon.lee@colliers.com)

### Jay Cho

Director | Office Services | Korea

+82 2 6325 1905

[jay.cho@colliers.com](mailto:jay.cho@colliers.com)

---

### About Colliers International

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading real estate professional services and investment management company. With operations in 68 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership, owning approximately 40% of our equity, has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. In 2019, corporate revenues were more than \$3.0 billion (\$3.5 billion including affiliates), with \$33 billion of assets under management in our investment management segment. Learn more about how we accelerate success at [corporate.colliers.com](http://corporate.colliers.com), [Twitter](#) or [LinkedIn](#)

### Copyright © 2020 Colliers International

The information contained here in has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

