

대구에서 오피스를 구한다는 건 단순히 평당가를 비교하는 문제가 아니다. 어느 상권에 앉느냐에 따라 팀의 출퇴근 동선, 고객 미팅의 빈도, 채용의 유리함, 심지어 야근 뒤 저녁 한 끼 해결까지 동선의 질이 달라진다. 동성로, 수성구, 달서구는 서로 다른 리듬으로 도시를 움직인다. 단기 팝업부터 5년 이상 장기 거점까지, 목적에 맞게 선택해야 비용과 성과가 맞아떨어진다. 이 글에서는 세 지역을 실제 임대 현장과 운영 경험을 바탕으로 비교해 장단과 쓰임새를 나눠본다.

도시의 축을 이해하기: 세 지역의 역할

대구 도심의 심장부는 여전히 동성로다. 대중교통과 유동인구가 모여드는 곳, 프랜차이즈부터 개성 있는 로컬이 촘촘히 깔린 골목, 집객력 하나만큼은 부동의 1위다. 수성구는 상권이라기보다 생활권의 격이 다른 지역이다. 학군, 주거, 문화 시설이 고르게 갖춰진 덕에 임원과 전문직의 거주 비중이 높고, 고급 상권이 주변을 받친다. 달서구는 인구 덩치와 공단 배후 수요, 합리적인 임대료가 만든 실용의 땅이다. 넓은 면적과 다층적 생활 인프라 덕에 물류와 인력 접근이 쉬운 편이다.

회사 성격이 거래 중심인지, 개발 중심인지, 상담 중심인지에 따라 세 축의 효율은 크게 갈린다. 경험상, 고객 접점이 많고 회전해야 하는 팀은 동성로에서 빛난다. 임직원 거주지가 수성구 축에 몰려 있고 대면 미팅의 품격을 챙겨야 한다면 수성구가 답이다. 비용 통제와 넓은 평수가 중요하고, 생산이나 CS센터 같은 백오피스 기능이 크다면 달서구를 먼저 본다.

접근성과 이동 시간, 숫자로 보는 편차

대구 지하철 1호선과 2호선이 도시의 뼈대다. 동성로는 양 노선 모두에 닿기 쉬워 체감 이동 시간이 짧다. 반면 수성구는 2호선 중심축, 달서구는 1호선과 성서산단 라인의 차를 크게 탄다.

출퇴근 데이터를 모아보면, 동성로 인근 사무실을 기준으로 동대구역에서 문앞까지 15분 내외가 꾸준히 나온다. 미팅이 잦은 업종은 이 10~15분의 차이가 하루 일정을 바꾼다. 수성구 범어역, 수성구청역 라인은 2호선 직결이어서 동대구역과의 연계도 좋다. 다만 내부 도로 혼잡이 심한 출근 시간대에는 자차 이동이 예측 가능하지 않다. 달서구는 1호선과 성서IC의 조합이 강점이다. 외부 영업팀이나 물류차량이 오갈 때 톨게이트까지의 동선이 단순해 늦은 밤이라도 이동이 안정적이다.

도보권과 주차권은 흐름을 결정한다. 동성로는 보행은 빠르지만 주차는 변수가 많다. 수성구는 사설주차장과 건물 내 주차 여유가 상대적으로 낫다. 달서구는 대지 자체가 커서 기계식이 아닌 평면 주차를 확보한 건물이 많은 편이다. 외부 방문이 잦은 회사라면 도어 투 도어의 걸린 시간을 계산해야 실수를 줄인다.

임대료와 보증금, 실제 호가의 범위

공실률과 시세는 시장의 노동이다. 동성로는 요즘처럼 소비 심리가 회복되는 타이밍에 특히 강해진다. 10평대 소형 오피스 호가는 평당 7만 원대 중후반에서 시작해, 상가층이나 뷰 좋은 코너는 10만 원에 붙는다. 관리비는 건물별로 1만 5천 원에서 3만 원 사이로 차이가 크다. 보증금은 통상 월세의 6~12개월선을 요구한다. 협상 카드로 인테리어 기간 프리렌트를 1개월 정도는 받아낸 적이 많다. 다만 성수기에는 프리렌트가 반으로 줄거나 아예 빠진다.

수성구는 범어·수성구청역 더블역세권과 신축 타워형 오피스에 프리미엄이 붙는다. 평당 8만 원대 중반에서 12만 원까지 상한이 올라가며, 특히 층고가 높고 상주밀도가 낮은 고급 사무형은 관리비를 포함해 체감 임대료가 더욱 높다. 대신 주차 대수와 공용부 퀄리티가 확실하다. 계약은 보증금 10~12개월선, 장기 계약 시 연 1~2% 인상 캡을 조건으로 걸면 비교적 수월하다.

달서구는 평당 5만 원대 후반에서 8만 원 선이 두텁다. 평형이 큰 곳이 많아 총액 임대료가 만만치 않게 보일 수 있으나, 같은 면적 대비 비용은 셋 중 가장 합리적이다. 보증금은 6개월에서 10개월 구간, 공장형 근린시설을 개조한 오피스는 관리비가 낮고 전력 증설이 쉬워 개발 서버나 테스트베드 운영에 유리하다.

시세는 매물의 급매 여부와 인테리어 상태에 좌우된다. 신식 시스템 천장과 바닥, 소형 회의실 두 칸 정도가 완료된 준입주형은 동성로와 수성구에서 월 50만 원 이상을 더 부른다. 달서구는 인테리어가 덜된 상태라도 총 체비

비용이 낮아 초기 투자 효율이 높다.

업종별 적합도: 누구에게 잘 맞는가

상담, 리테일과 연계된 B2C, 매일 외부 미팅을 소화하는 에이전시, 프리랜서 허브 같은 조직은 동성로에서 얻는 이득이 명확하다. 회전을 높은 미팅, 즉석 커피챗, 짧은 점심 회의가 일정 사이사이 스트레스를 덜어준다. 단점은 소음과 야간 군중으로 인한 피로다. 전화상담팀이나 집중을 요하는 개발팀은 방음과 레이아웃에 투자를 더 해야 한다.

수성구는 자산관리, 법률·세무, 의료 관련 컨설팅, 고가 프로젝트를 다루는 B2B가 편하다. 의사결정권자의 거주 밀집이 높고, 차로 이동하는 약속이 자연스럽다. 미팅룸의 완성도, 리셉션, 주차 동선이 브랜드의 신뢰를 높인다. 식사 자리도 품격 있는 선택지가 많아 미팅의 여운을 관리하기 좋다. 단점은 채용 풀의 다양성이다. 신입 개발자나 크리에이터 지망생을 폭넓게 만나려면 동성로 쪽 공개채용 행사와의 동선이 멀다.

달서구는 고객센터, 백오피스, 제조·유통과 맞닿은 IT, 교육센터, 물류와의 연계가 필요한 팀에게 잘 맞는다. 인근 대학과의 산학 프로그램, 산업단지의 기술 수요와 연결되기 쉬워 현장성 있는 프로젝트에 강하다. 다만 고급 미팅의 이미지 메이킹에는 한계가 있으니, VIP 응대가 필요하면 동성로 혹은 수성구 라운지나 호텔 라운지를 활용하는 조합이 좋다.

인재 채용과 복지, 생활 반경에서의 차이

회사 위치는 채용 공고의 전제조건이다. 인턴이나 주니어는 역세권과 주변 생활밀도를 민감하게 본다. 동성로는 젊은층 지원이 물리는 경향이 있다. 출근 뒤 바로 카페에서 스탠드업을 하고, 점심엔 골목에서 빠르게 해결하고, 퇴근 후 네트워킹 모임에 들르는 생활이 자연스럽다. 복지로 제공하는 식대가 실질가치를 발휘한다. 다만 점심 대기 줄과 소음이 집중 시간을 잠식하기도 한다.

수성구는 팀의 평균 연령이 높아질수록 만족도가 올라간다. 어린이집, 학원, 병원, 피트니스, 산책로까지 붙어 있는 생활자산이 풍부하다. 차량 보유 비율이 높아 월 주차 제공이 복지의 핵심으로 작동한다. 대신 대중교통만으로 출퇴근하는 신입에게는 진입장벽이 될 수 있다. 회사 셔틀이나 코어 시간제 도입으로 완충하면 지원자층이 넓어진다.

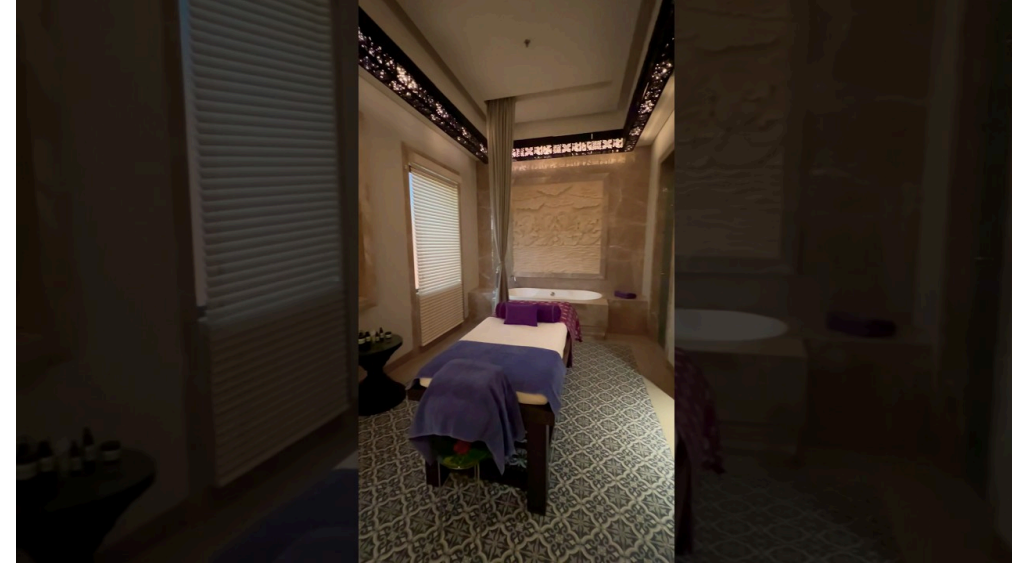
달서구는 생활비와 주거비가 상대적으로 안정적이라 지역 인력의 정착률이 높다. 근거리 거주 직원이 많아 지각과 결근이 적고, 야간 근무나 교대에도 부담이 덜하다. 복지 예산을 교육, 장비 업그레이드 등 업무 밀착형으로 돌리기 좋다. 단, 외부 파트너를 자주 초대하는 직무는 방문 접근성에 대한 배려가 필요하다.

건물 스펙, 소음, 관리의 디테일

동성로의 건물은 신축과 준공 20년 이상의 혼재다. 외관이 깔끔해도 실내는 천장 설비와 방음이 취약한 경우가 많다. 특히 저층 상업층과 한 몸인 구조는 토요일 소음이 업무에 영향을 준다. 엘리베이터 대수와 대기시간도 체크해야 한다. 미팅 굴곡이 심한 팀일수록 엘리베이터 정체가 스케줄을 망친다. 반면 높은 층고와 통창을 가진 뷰 좋은 라인은 팀 사기와 채용 PR에 효과가 있다.

수성구는 기계·전기 설비가 안정적이고 중앙공조의 품질이 좋은 편이다. 겨울 난방과 여름 냉방의 균형이 좋아 서버룸에 별도 시공을 덜어도 되는 사례가 있다. 회의실 배선, 출입통제 시스템, 로비 보안이 체계적이라 외부인 동선 관리가 용이하다. 단점은 비용. 공용부 청소, 보안, 주차 관리가 좋을수록 관리비가 올라간다.

달서구는 면적 대비 전력 용량이 넉넉하고, 바닥 하중을 버티는 구조가 많다. 촬영 장비, 테스트 장비를 들이는 팀이 좋아한다. 단, 노후 건물은 누기와 결로가 변수다. 입주 전 비가 오는 날 현장을 다시 가보면 답이 나온다. 화물 엘리베이터 유무와 야간 출입 가능 시간도 필수 체크 사항이다.



주변 인프라와 일상의 질

업무의 리듬은 점심과 커피, 에러 해결 뒤 잠깐의 숨 고르기에서 좌우된다. 동성로는 선택지가 많아 만족도가 높는데, 동시에 과포화가 문제다. 점심 12시 정시를 피하고 11시 40분 혹은 1시 이후로 밀어야 대기 없이 움직일 수 있다. 회식 장소 예약은 최소 하루 전, 금요일은 이틀 전이 안전하다. 택배 픽업과 퀵 서비스가 빠르다는 장점이 있어 디자인 시안, 샘플 회전이 잦은 팀이 이득을 본다.

수성구는 카페의 밀도보다 퀄리티가 선다. 한적한 카페에서 2시간 집중 미팅을 해도 방해받지 않는 곳이 많다. 공원이나 수변 산책로가 가까워, 오후 3시쯤 팀 산책을 잠깐 다녀와도 업무 복귀가 부드럽다. 외부 고객과 커피 미팅을 할 때 주차 스트레스가 적다.

달서구는 대형 마트, 생활형 식당, 합리적인 가격대의 체육시설이 밀집해 있다. 팀 단체 이용이 쉬워 건강관리 프로그램을 돌리기 좋다. 다만 트렌디한 레스토랑이나 전시 공간이 상대적으로 적어, 브랜딩 촬영이나 PR 이벤트는 도심을 활용하는 복합 동선이 필요하다.

케이스 스터디: 실제 전환의 결과

한 디지털 마케팅 에이전시는 8명 팀으로 동성로에 입주한 뒤 1년 만에 체감 매출이 15% 늘었다. 원인은 단순했다. 하루 평균 미팅이 1.2건에서 1.9건으로 늘었고, 퀵배송 회전이 빨라 제안서와 샘플 전달 속도가 빨라졌다. 단점은 소음. 이어마이크와 방음부스를 도입한 뒤 클레임이 줄었다.

수성구의 한 자산관리 법인은 범어동 신축 오피스로 옮긴 뒤 레퍼럴 전환율이 10%포인트 개선됐다. 고객은 주차의 편안함과 라운지 응대를 높게 평가했다. 대신 인턴 채용이 어려워져 셔틀과 재택 2일제를 도입했다. 채용 지원률이 이전 대비 1.6배로 회복했다.

달서구의 커머스 백오피스는 창고 겸 사무실로 옮기며 월 임대 총액을 20% 낮추고, 박스 인입 동선을 직선화해 회전률을 12% 끌어올렸다. 도심 미팅은 격주로 동성로 코워킹 스페이스를 시간제로 빌려 보완했다. 총비용은 이전 대비 낮아졌고 운영 탄력은 올라갔다.

계약과 협상, 놓치기 쉬운 조항

프리렌트는 표면적 월세 할인보다 때로 더 가치가 있다. 동성로는 0.5~1개월, 수성구는 1개월, 달서구는 1~2개월 범위에서 협상이 비교적 자유롭다. 관리비 항목을 반드시 분해해서 확인해야 한다. 냉난방 가동 시간, 연장 사용료, 청소 범위를 명확히 해야 야근이 잦은 팀에서 추가 비용이 불어나지 않는다. 원상복구는 전용부만인지 공용부 설비까지인지 선을 확인한다. 특히 유리 파티션을 설치했다면 철거 비용이 눈덩이처럼 불어난다.

전력 증설과 통신 라인은 미리 계산한다. 개발팀이 있는 회사는 콘센트 1인당 2구 이상, 회의실마다 유선 백업을 확보해줘야 회의 품질이 흔들리지 않는다. 소음 민감 업종은 층간 차음 수치를 확인하고, 주말 작업 가능 시간대

를 문서로 받는다. 간판 설치비와 위치도 간과하면 낭패다. 동성로는 간판 규제가 상대적으로 엄격하며, 수성구 고급 오피스는 외관 일체형 사인만 허용하는 경우가 있다.

단기와 장기, 목적에 맞는 배치 전략

팝업 프로젝트나 6개월 이하 파일럿은 동성로의 코워킹을 추천한다. 유동인구의 반응을 바로 체감할 수 있고, 무거운 인테리어 없이 시작할 수 있다. 수성구는 2년 이상 장기 거점으로 가치가 크다. 고정 고객 [대구 휴게텔](#) 접견, 채용의 안정성, 임직원 만족도를 종합하면 총보유비용이 비슷해도 성과가 낫다. 달서구는 허브 앤 스포크 모델에서 백오피스 허브 역할이 좋다. 본사 또는 쇼케이스 공간을 동성로나 수성구에 두고, 실무 처리와 교육은 달서구에서 운용하면 비용 효율과 운영 안정성을 동시에 잡는다.

리스크 관리: 예상 밖의 변수들

도심 행사와 집회는 동성로 접근에 영향을 준다. 대규모 축제 기간에는 주차와 차량 진입이 사실상 불가능해진다. 중요한 데모나 납품이 있다면 일정을 피하거나 이원화 전략을 써야 한다. 수성구는 장마철 도로 침수 이력이 있는 구간이 존재한다. 지하 주차장의 배수 펌프 점검 기록을 요구하면 관리 수준을 가늠할 수 있다. 달서구는 겨울에 미세먼지 농도가 높아지는 날이 잦다. 창문 환기보다 공조와 공기청정기 의존도를 높여야 집중도가 떨어지지 않는다.

보험도 다르게 접근한다. 동성로는 화재 외에도 유리 파손, 간판 사고 특약을 확인하고, 수성구는 VIP 데이터 취급과 보안 관련 배상책임을 촘촘히 잡아야 한다. 달서구는 화물 취급과 장비 파손 특약, 야간 작업 중 사고 리스크를 담보하는 조항이 중요하다.

세 지역 요약 비교

- 동성로: 유동인구 최고, 미팅 회전과 네트워킹 강점, 소음과 주차가 약점, 소형 팀과 고객 접점형 직무에 최적.
- 수성구: 주차와 공조, 보안, 공용부 품질이 뛰어나 고급 미팅과 장기 거점에 유리, 비용과 채용 풀의 다양성은 과제.
- 달서구: 넓은 평수 대비 합리적 비용, 물류와 전력·주차 강점, 브랜딩 쇼케이스는 외부 공간을 조합하는 편이 효율적.

첫 답사를 위한 최소 체크리스트

- 출퇴근 동선: 팀 거주지 기준 평균 소요와 막차 시간, 주차 등록 가능 대수.
- 설비와 소음: 전력 용량, 층간 차음, 야간 냉난방 연장 비용과 가능 시간.
- 계약 조건: 프리렌트 길이, 관리비 항목 세부, 원상복구 범위 문서화.
- 주변 인프라: 점심 5분 내 도보 선택지 수, 카페 좌석 밀도, 퀵·택배 접근성.
- 리스크: 행사·집회 일정, 침수·미세먼지 등 계절 리스크, 보험 특약 필요 항목.

마지막 판단을 돕는 경험적 기준

팀의 주 리듬을 정직하게 바라보면 답이 보인다. 하루에 미팅이 두 건 이상이라면 동성로의 이득이 비용을 상쇄한다. 고객 한 분 한 분과의 체류 시간이 길고 신뢰가 매출로 이어지는 업이라면 수성구의 정숙함과 품격이 성과로 돌아온다. 장비와 물류의 분 단위 효율이 최우선이면 달서구의 넉넉한 공간과 단순한 동선이 답이다. 어떤 선택이든, 눈에 잘 띄는 전경보다 전력, 공조, 엘리베이터, 주차 동선 같은 보이지 않는 뼈대를 먼저 확인하는 습관이 장기적으로 회사를 지켜준다.

대구의 세 축은 경쟁자가 아니다. 서로 다른 업무 흐름을 지탱하는 역할이다. 회사의 성장 단계와 고객 구조, 팀의 생활 반경을 하나의 맵 위에 올려보라. 그 위에 동성로, 수성구, 달서구를 각각 대입해보면 어디서 가장 많은

선이 겹치는지 금세 드러난다. 그리고 그 선택이 맞았다면, 6개월 뒤 팀의 얼굴이 말해줄 것이다. 출근이 편하고, 점심이 덜 번거롭고, 미팅이 자연스러우며, 비용이 통제되는 곳. 결국 그곳이 우리 조직의 오피스다.