

# 작년 광주 오피스 빌딩 수익률 2%대... 전국 평균 절반도 안돼

공실률 14.4% 전년비 1.4% 늘어  
매장용빌딩 수익률 5.79%로 양호  
전남은 5.48%, 4.57% 각각 기록

지난해 광주지역 오피스(사무용) 빌딩의 연간 투자수익률이 전국에서 가장 낮은 것으로 나타났다. 도심의 공실률이 높아지면서 전국에서 유일하게 2%대의 수익률을 기록했다. 이는 금융권의 저축금리와 비슷한 수준이다.

최근 국토교통부가 내놓은 '2014년 4분기 및 연간 상업용부동산 임대동향조사 결과'에 따르면 광주지역 오피스빌딩의 지난해 투자수익률은 2.43%로 전국에서 가장 낮은 수익률을 기록했다. 전국평균인 5.91%보다 3.48%포인트나 낮았으며 광주를 제외하고 광역시 중 가장 낮은 대전(3.68%)보다도 1.25%포인트나 낮았다.

구도심(금남로·충장로)과 신도심(상무지구) 모두 경기침체 등의 영향으로 자산가치가 하락한 것이 주요 원인으로 분석됐다. 공실률이 2013년 14.4%보다 1.4%포인트 상승한 15.8%로 높아졌으며 임대료가 소폭 하락한 것도 이유였다.

반면, 광주지역 매장용 빌딩의 경우 사정은 훨씬 나았다. 지난해 투자수익률은 5.79%로, 전국 평균

인 6.16%보다 0.37%포인트 낮았지만 오피스 빌딩에 비해 높은 수익을 거둘 수 있었다. 매장용 빌딩의 소득수익률 역시 5.60%를 기록, 대전(3.93%), 대구(6.12%), 부산(5.345)보다 높았다. 국립아시아문화전당 개관을 앞두고 인근지역 기대감 형성으로 임대료가 오른 것이 주 배경이었다. 광주의 매장용 빌딩의 임대료는 지난 4분기 기준 m<sup>2</sup>당 2만2400원으로, 전년보다 1.8% 올랐다.

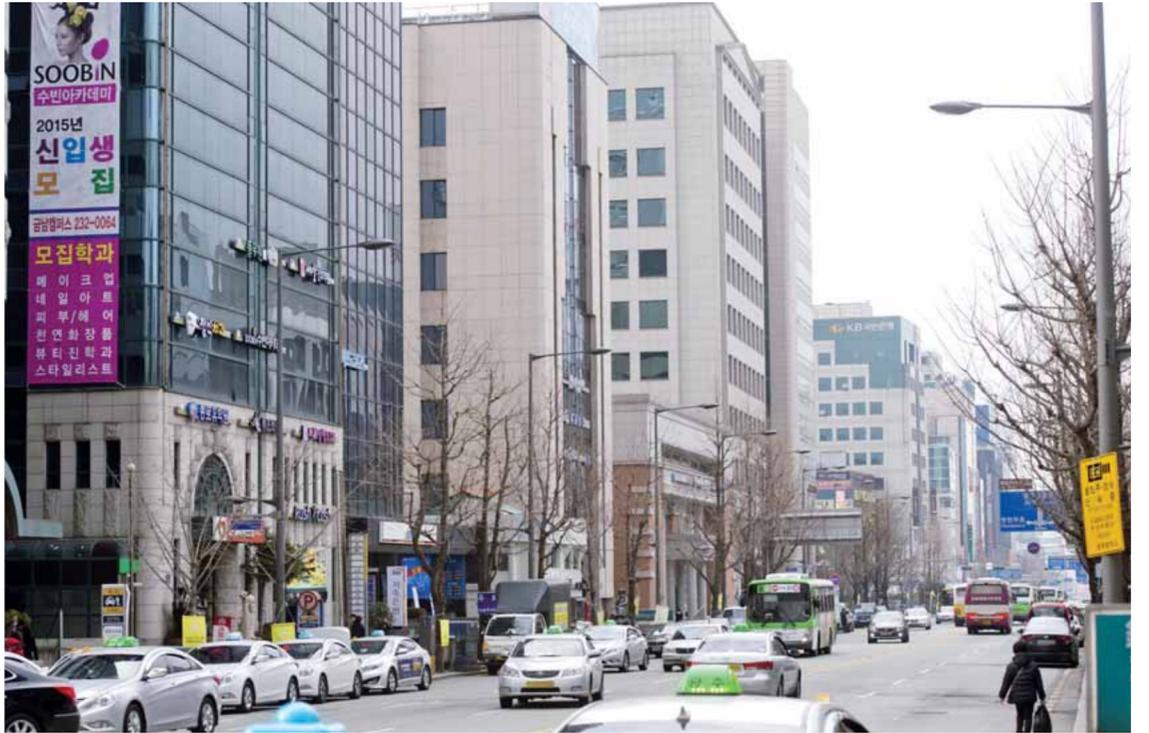
전남지역 오피스 빌딩과 매장용 빌딩의 투자수익률도 전국평균보다 아래였다. 지난해 기준 전남의 오피스 빌딩과 매장용 빌딩의 투자수익률은 각각 5.48%, 4.57%로 나타났다.

한편, 전국 기준으로 최근 1년간의 상업용 부동산 투자수익률은 같은 기간의 채권, 금융상품 등보다 높은 것으로 나타났다.

투자수익률은 오피스 빌딩 5.91%, 매장용(일반) 빌딩 6.16%로, 채권(국고채 2.59%·회사채 2.98%), 금융상품(정기예금 2.44%·CD금리 2.49%)보다 높았다.

이번 조사는 전국의 6층 이상, 임대면적 50% 이상인 업무용빌딩 표본 824동, 3층 이상, 임대면적 50% 이상의 매장용 빌딩 2331동을 대상으로 이뤄졌다. 자세한 사항은 국토교통부 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr), 한국감정원 부동산통계정보시스템 R-ONE(r-one.co.kr)에서 확인할 수 있다.

/임동률기자exian@kwangju.co.kr



지난해 광주지역 오피스 빌딩의 연간 투자수익률이 전국에서 가장 낮은 2%대에 그친 것으로 나타났다. 광주시 동구 오피스 빌딩 밀집지역. /김진수기자 jeans@

2%대 고정금리 주택담보대출 나온다는데...

## 기준대출 1년 이상 지나고 6개월내 연체 없어야 원리금 분할 상환 5년 버틸수 있다면 갈아타라

올해 3월 연 2%대 고정금리 주택담보대출로 갈아탈 수 있는 상품이 출시되면서 주택담보 대출자들의 관심이 높아지고 있다. 현재 연 3%대의 변동·일시상환대출을 2%대의 고정금리·장기분할상환대출로 바꾸면 이자 부담이 큰 폭으로 줄어들 수 있기 때문이다. 금융위원회는 현재 은행들과 연 2%대의 고정금리·분할상환 대출로 전환할 수 있는 대상과 조건을 협의하고 있다.

4월 금융권에 따르면 1순위 근저당 설정이 가능한 9억원 이하의 주택을 소유하고, 기존에 5억원 이하의 변동금리·일시상환식 주택담보대출을 받은 대출자만 연 2%대 고정금리 대출로 갈아탈 수 있도록 허용하는 방안이 유력하게 검토되고 있다.

현재 은행 주택담보대출 가운데 대출액이 3억원 이하인 경우가 90% 가량인 만큼 대부분 신청 대상이 된다는 점에 주목할 필요가 있다. 또 기존 대출을 받은 지 1년이 지나고 최근 6개월 안에 연체가 없는 대출자에게만 대출 전환 기회가 부여될 전망이다. 아울러 이 상품은 원리금 분할상환이 즉시 시작

된다는 점을 유의할 필요가 있다. 기존의 변동·일시상환 대출은 이자만 내고 만기에 원리금을 일시 상환하는 방식이라면, 고정금리·장기분할상환 대출은 원리금을 계속 갚아가는 방식이다.

조남희 금융소비자원 대표는 "원금과 이자를 같이 갚는다는 부담이 있기는 하지만 2%대 장기 분할상환대출의 조건을 잘 따져보고 고르다면 이자 부담 경감에 상당한 도움이 될 수 있다"며 "대출금리 차이가 0.3% 포인트 이상이고 원리금 상환 부담을 5년 이상 유지할 수 있다면 대출을 갈아타는 게 나을 것"이라고 말했다. 그는 또 "담보가 부동산 가격 '상승' 가능성이 큰 지역이라면 대출을 갈아타는 편이 나을 수 있다"고 덧붙였다.

이 상품은 전액분할 상품과 70% 부분 분할상환 상품으로 나뉜다. 대출액 전액을 분할하는 방식과 대출액 가운데 70%를 분할하고 나서 나머지 30%를 만기에 일시 상환하는 방식으로 나눈 것이다. 20년 만기에 전액 분할 상품은 연 2.8%, 부분 분할 상품은 연 2.9% 고정금리로 추진되고 있다. /연합뉴스



## 장기 미집행 도시계획시설 땅주인이 해제 신청

이노근 의원 법률 개정안 발의...2017년부터 시행될 듯

시장·군수 등이 도로·공원·녹지 등 기반시설 설치를 위해 도시·군계획시설로 지정해놓고 10년 이상 개발하지 않고 방치한 경우, 2017년부터 토지의 소유자가 직접 관할 시·도에 도시계획시설 결정 해제를 요청할 수 있는 길이 열릴 것으로 보인다. 이에 따라 도시계획시설의 장기 미집행으로 인해 재산권 행사에 어려움을 겪어 온 토지 소유주의 피해가 줄어들 전망이다.

국회 국토교통위원회 이노근 의원(새누리당)은 이와 같은 내용이 담긴 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정안을 대표발의했다고 5일 밝혔다.

이 법은 지난해 9월 2차 규제개혁장관 회의에서 발표한 도시 및 건축규제 혁신 방안의 후속조치다.

국토교통부에 따르면 현재 도로·공원 등 기반시설 설치를 위해 도시·군계획시설 부지로 결정했으나 지자체의 재정부족 등으로 10년 이상 방치된 곳은 2013년 기준으로 총 931km<sup>2</sup>, 추정 집행비용만 139조원에 달한다. 개정안에서는 오는 2020년 7월 도시·군계획시설의 실효에 대비해 내년 말까지 지자체장을 통해 관할 구역의 도시·군관리계획을 전반적으로 재검토 규정하도록 했다. /연합뉴스

## 전세 줄고 월세 늘어...작년 전국 거래량 6.8% 증가

지난해 전국의 주택 전·월세 거래량이 전년과 비교해 6.8% 증가한 것으로 나타났다. 1년 사이 전세 거래는 감소한 반면 월세 거래는 늘었다.

국토교통부가 최근 발표한 '2014년 전·월세 거래 동향'과 '2014년 12월 거래량 및 실거래 자료'에 따르면 지난해 전국의 전·월세 거래는 146만6566건으로 전년보다 6.8% 증가했다.

지역별로는 지난해 수도권에서 97만8105건의 전·월세 거래가 이뤄져 전년보다 6.9% 증가했다. 지방의 전·월세 거래량은 48만8461건으로 6.5% 늘었다.

주택 유형별로는 아파트의 전·월세 거래량이 전년보다 5.3%, 아파트 외 주택이 8.1% 증가했다.

전세와 월세 거래를 나눠서 보면 월세 비중의 증가세가 뚜렷했다.

전·월세 거래에서 월세의 비중은 2011년 33.0%, 2012년 34.0%, 2013년 39.4%, 지난해 41.0%로 매년 증가하고 있다. 이는 전·월세 시장에서 전세에서 월세로의 전환이 지속되고 있기 때문으로 분석된다. 지난해 12월 전국의 전·월세 거래량은 11만7431건으로 전년 같은달보다 6.0%, 전월보다 3.5% 증가했다.

전·월세 실거래가에 대한 세부정보는 국토부 실거래가 공개 홈페이지(rt.mltm.go.kr) 또는 온라인 부동산정보 종합포털(www.onnara.go.kr)에서 볼 수 있다. /연합뉴스

only SHINSEGAE

SSG장방

'국내산이여야 한다. 유행철가물은 안된다. 진통방식대로다' 그 원칙을 지켜 손으로 빚는 중부와 장인들의 장을 지역과 속성 연도별로 모은 SSG장방을 소개합니다.