

광주 오피스 투자수익률 광역시 중 꼴찌

2.44%로 전국 평균보다 크게 낮아

상가 권리금은 인천 다음으로 높아

감정원 상업용부동산 임대동향

지난해 광주 지역 오피스 투자수익률이 전국 6개 광역시 가운데 가장 낮았을 것으로 나타났다. 반면 상업용부동산의 권리금 있는 비율과 권리금액수는 상대적으로 높았다.

한국감정원이 최근 발표한 '2016년 4분기 및 연간 상업용부동산 임대동향조사 결과'에 따르면 지난해 광주 오피스 빌딩 투자수익률은 2.44%로 전국 평균(5.80%)보다 크게 낮았으며 서울(6.57%)을 비롯해 부산(6.11%), 대구(5.27%), 인천(5.23%), 울산(4.9%), 대전(2.92%) 등 6개 광역시 가운데 가장 낮았다.

오피스 공실률은 17.1%로 전년 대비 0.2% 감소했으나 전국 평균 13.0%를 웃돌았으며, 오피스 임대료는 ㎡ 당 6만1000원으로 전년 대비 1.3% 하락했다.

중대형 상가 투자수익률은 6.01%, 소규모 상가는 6.45%, 집합상가 투자수익률은 6.59%로 나타났다.

국내의 정치·경제적 불확실성이 커진 데 대한 투자 심리 위축이 입차수요 부진으로 이어진 탓으로 풀이된다.

광주 지역 상가 권리금이 있는 경우는 82.1%로 전년 82.5%보다 0.3%포인트 감소했다.

권리금이 있는 비율은 인천(87.6%)이 가장 높았고 광주는 그 다음이었다. 상가

권리금

기존 세입자가 점포를 넘기면서 영업상 노하우나 지리적 이점 등을 대가로 새 세입자에게 받는 돈으로 '장사가 잘되는 점포를 넘기는 대가'인 셈이다.

평균 권리금은 4448만원으로 서울(5572만원)을 제외한 6개 광역시 중 가장 높았다. 전국 권리금 평균 4661만원 보다 213만원 적었다.

전남 지역 상가건물의 투자수익률 역시 전국 평균 보다 비슷하거나 낮았다.

오피스 투자수익률은 4.27%, 중대형상가는 4.77%, 소규모상가는 5.76%, 집합상가는 5.27%로 나타났다.

한편 이번 조사에서 드러난 문제점 중 하나는 수천만~수억 원 권리금을 주고받으면서도 계약서를 작성하는 경우가 거의 없다는 점이다. 권리금이 법제화되기 전 관행적으로 권리금 거래가 이뤄지면서 건물주가 중간에서 권리금을 가져가거나 재건축 등으로 건물에서 나가면서 권리금을 받지 못해 문제가 잦았다는 것이다. 실제로 국토교통부는 2015년 5월 상가건물임대차보호법을 개정하고 권리금 거래 표준계약서를 도입했지만 한국감정원 조사 결과 권리금 거래를 하면서 계약서를 작성하는 경우는 아직도 12%에 불과했다.

이와 관련 한국감정원 관계자는 "권리금 법제화에 따라 계약서를 작성하는 경우가 소폭 늘었다"고 말했다.

이번 조사는 오피스(일반 6층 이상)와 중대형 상가(일반 3층 이상), 소규모 상가(일반 2층 이하), 집합 상가의 4개 건물유

형으로 구분해 조사됐다. '상가건물임대차보호법' 개정으로 권리금이 제도화됨에 따라 권리금 시장정보 제공을 위해 2015년 최초로 실시됐으며, 이번이 두번째 조사다.

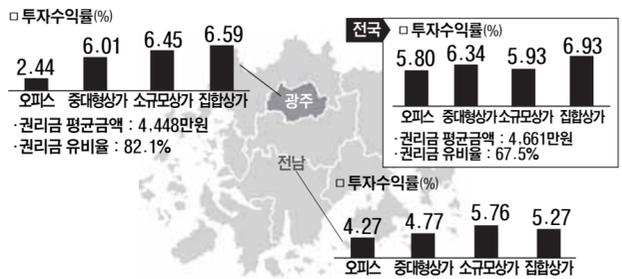
김대성기자bigkim@kwangju.co.kr



지난해 광주 지역 오피스 투자수익률이 전국 6개 광역시 가운데 가장 낮을 것으로 나타났다. 반면 상업용 부동산의 권리금 있는 비율과 권리금 액수는 상대적으로 높았다. 사진은 기사 내용 중 특정사실과 관련 없음. <광주일보 자료사진>

상업용부동산 임대시장동향

* 2016년 연간투자수익률 및 권리금 현황(9월)



한국토지주택공사(LH)는 지난 8일 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법이 통과됨에 따라 앞으로 빈집을 포함한 도심 노후주택 소규모 정비사업을 본격 추진할 계획이라고 14일 밝혔다.

정부는 최근 빈집 증가로 주거환경 악화 등 사회적 문제가 발생하고, 재개발·재건축 등 대규모 정비사업에서 과다한 사업비 지출과 조합원 갈등을 야기하면서 소규모 정비사업을 활성화하기 위해 특별법 제정을 추진해왔다.

LH, 빈집·소규모주택 정비사업 박차

새로 제정된 특별법은 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거를 마련하고, 현행 도시 및 주거환경정비법이 규정하고 있는 가로주택정비사업 등을 특별법으로 이관해 사업절차를 간소화하면서 관련 지원을 확대한 것이 특징이다.

LH는 현재 서울 중랑 면목, 인천 석정 등 수도권 4곳의 가로주택정비사업 시범

사업지에 사업시행자로 참여해 주민들과 함께 조합설립 등을 추진하고 있다.

또 LH 보유자산, 공유지를 활용한 다양한 유형의 소규모 정비사업을 추진하고 소규모 정비사업과 행복주택사업을 연계해 일정물량은 젊은 계층을 위한 도심지내 행복주택 공급에도 참여하고 있다.

LH는 특히 이번 특별법 제정으로 올해

부터 도심 내 빈집정비를 위한 사업모델을 개발하고 시범사업 후보지 발굴에 나설 계획이다.

LH 관계자는 "특별법이 본격 시행되는 내년부터 빈집 및 소규모 정비사업에 대한 공공지원과 사업참여를 지속적으로 확대할 계획"이라며 "소규모 정비사업이 재개발·재건축 사업의 확실성을 타파하는 새로운 돌파구가 될 수 있도록 적극 지원하겠다"고 말했다.

김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

주거시설·토지 경매 광주 '냉랭' 전남 '훈풍'

지난달 광주 주거 51건중 31건 낙찰, 토지 14건

전남 주거 172건중 77건 낙찰, 토지는 303건

지난달 광주 지역 주거시설 경매 낙찰률과 토지 경매시장은 찬바람이 몰아친 반면 전남은 훈풍이 분 것으로 나타났다.

법원경매전문업체 지지옥션이 지난 13일 내놓은 '2017년 1월 지지경매동향 보고서'에 따르면 1월 광주 주거시설은 51건이 경매 진행돼 31건이 낙찰됐다.

평균 낙찰가율은 88.6%로 전월 대비 5.4%포인트 하락했다. 광주 주거시설 낙찰가율이 80%대를 기록한 지난 2014년 8월 86.5%를 기록한 후 2년 6개월만이다.

주요 주거시설 경매로는 광주시 동구 지산동 지산휴먼시아 아파트 85㎡에 18명의 응찰자가 몰려 감정가의 95%에 낙찰돼 1월 광주 지역 최다 응찰자 물건이 됐다.

토지 경매 시장에도 한파가 몰아쳤다. 최소 월평균 20~30건 이상은 진행됐던 광주 토지 경매는 1월들어 진행건수가 14건으로 떨어졌다. 설 연휴가 길었던 지난해 2월 12건에 이어 최근 5년 새 두 번째 낮은 진행 건수다.

낙찰도 5건에 그치며 역대 최저수준

을 기록했다. 5건의 평균낙찰가율은 156.0%로 2013년 251.0% 이후 최고지만 낙찰건수가 적어 의미를 부여하기 어려웠다.

반면 전남 지역 주거시설·토지 경매 시장은 훈풍이 불었다. 주거시설 낙찰가율은 3개월 연속 상승했다. 주거시설 경매는 172건이 진행돼 77건이 낙찰됐다. 평균 낙찰가율은 89.3%로 전월 대비 8.4%포인트 상승했다.

담양군 수북면 공산리 소재 주택에 118명의 응찰자가 몰려 전국에서 두 번째 많은 응찰자 물건이 됐다. 구입층과 내 위치한 구역으로 귀농·귀촌 목적의 수요가 몰린 것으로 보인다.

같은 달 전남 지역 토지는 경매로 총 303건이 낙찰돼 지역별로 최다 낙찰건수를 기록했다. 진행건수도 594건에 달해 전국에서 가장 많았다.

전남의 경우 전남과 비슷한 583의 토지 경매에 나왔지만 낙찰건수는 180건에 불과했다. 1월 평균낙찰가율은 전월 대비 17.1%포인트 하락한 81.1%에 그치며 크게 하락했다.

김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

온비드 공매 광주·전남 관심 물건



◆ 전남 나주시 다시면 소재 답

- 소재지 : 전라남도 나주시 다시면 죽산리 615-3
- 관리번호 : 2016-11919-001
- 면적 : 답 4,000㎡
- 감정가격 : 금 52,000,000원
- 최저입찰가격 : 금 52,000,000원
- 입찰기간 : 2017.02.20. ~ 2017.02.22.

◆ 전남 담양군 창평면 소재 답

- 소재지 : 전라남도 담양군 창평면 오강리 6-6
- 관리번호 : 2016-10595-016
- 면적 : 답 1,603㎡
- 감정가격 : 금 30,296,700원
- 최저입찰가격 : 금 30,296,700원
- 입찰기간 : 2017.02.20. ~ 2017.02.22.

- 내용 : 본 건물은 전라남도 나주시 다시면 죽산리 소재 "산두마을" 남측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 단독주택 등이 소재하는 순수경지정리지대로서 일반적인 주위환경은 보통시 됨.

- 내용 : 본 건물은 전라남도 담양군 창평면 오강리에 위치하고, 사다리형 평지이며, 현재 "답"으로 이용중임.

* 인터넷 입찰은 온비드 홈페이지 (<http://www.onbid.co.kr>)에서 가능 (현장 입찰은 없음) 온비드 콜센터: 1588-5321

적은만남 큰 기쁨! 친절과 정성으로 최선을 다하겠습니다.

개업·성업 안내

광주일보 구독신청 및 배달사고 문의 독자서비스국 062.220-0551

초대 화랑

동구 중앙로 196번길 15-16 (공동 54-2)
동양화·서양화 전문판매점

대표 이해택 ☎062)222-2516, 010-2681-3113

고 전 방

동구 공동 34-4 (중앙초등학교 후문)
도자기, 서양화, 고서화 전문판매점

☎062)224-4869

고흥나루터

동구 지산동 705-9 (법원 뒷길)
하모(참장어), 샤브샤브 전문점
바다장어구이, 장어탕

대표 모복자 ☎062)222-3092

동양철학원

동구 불로동 11-2 (평화시장옆길)
사주, 작명, 개명, 신수, 궁합
택일, 개인지도 함.

☎062)224-7687, 010-2611-7687

6·92 (육구이)

북구 우산동 중문로 33-1번길 (우산초등학교 후문입구)
간성숯불쇠고기, 숯불구이, 석쇠숯불곱창
석쇠숯불막장 배달전문점

☎062)464-0692

맘스터치 빛가람1호점

전남 나주혁신도시 빛가람중학교앞
단체주문 및 예약환영
"전화로 주문하시고 15분후에 매장을 방문하시면 바로 찾아가실수 있습니다."

☎061)333-2256

바른글씨교정원

북구 서암대로 186 성지빌딩 3층 전대정문사거리
약필글씨 책임교정원, 학원생 수시모집
교대, 사대, 임용반, 취업반, 강사반
원장 직접 개인지도

☎062)525-9933, 010-8703-3378

갤러리 봄

동구 예술의 거리 20-6
회화, 설치, 조각 등
다양한 작품전시장

대표 최정화 ☎010-9078-1800

튼튼동물병원

동구 계림동 이마트상가층
각종 백신 및 미용 중성화수술, 호텔
각종애완용품 취급 전문

☎062)511-7582, 010-3263-7582

한마음정육식당

북구 용봉동 159-9 (북구정 전대후문)
정육식당형 돼지고기전문점
돼지1마리(1kg) 37,000원, 돼지반마리(500g)
19,000원, 국내산생삼겹(250g) 12,000원

대표 김진표 ☎062)261-8292

우 청 미술 관

동구 금남로2가 31번지
한국 채색화(만화) 연구소

대표 김성수 ☎062)383-8408

행복공인중개사

동구 중앙로 218번지
고객만족, 책임중개

대표 강인철 ☎062)225-3303

으뜸공인중개사

북구 두암동 동시민교회앞 골목
아파트, 빌딩, 원룸, 주택, 상가
토지 전월세 및 매매임대
분양권 상담일선 책임중개 전문

☎062)263-5383, 010-6338-5383

신신 예술의 집

동구 공동 예술의 거리
기념품 전문 판매점

대표 서태석 ☎062)222-1936

대 풍 쌀 농 산

북구 서방로 39번길 9-2 (중흥평화맨션입구)
일반미, 찰쌀, 보리쌀, 현미, 서리태
팥, 들깨, 녹두, 참깨 등 잡곡 도·소매

대표 박경열 ☎062)267-0101, 010-3609-7117

한국기담명리철학학회

북구 우산동 205-18번지 근린공원원
개인단체 환영(강의내용: 사주, 음력,
양력, 사주학, 수지학, 수축점, 이침)

☎062)432-1324

양지공인중개사

북구 두암동 부영아파트 정문앞
아파트, 빌딩, 원룸, 투룸, 상가,
임아, 토지, 경매, 권리분석

대표 전병양 ☎062)263-2223

박 당 화 랑

동구 공동 51-18번지 예술의 거리
한국화, 서양화 매매 및 감정

대표 박환승 ☎062)222-6866

석 당 화 랑

동구 공동 예술의 거리
병풍, 액자, 족자, 표구일체
고서화 위탁판매

대표 이석재 ☎062)222-3118

토 산 철 학 원

북구 두암동 예덴산부인과 정문옆
작명, 개명, 사주, 신수
궁합, 택일, 상호명 개인지도함.

대표 이태연 ☎010-4106-5055

국수나무용봉점

북구 용봉동 1091-4번지 (국민은행 건물내)
모든 메뉴 포장가능,
도시락 단체 주문 받습니다

☎062)526-5475, 010-8621-5959

천수사백마장군

북구 중흥동 800-28 동부교육정보빌딩로
인생상담, 병점, 사주, 궁합, 부적
영어로 합니다.

대표 허길배 ☎010-2828-2008