

조물주 위에 건물주 옛말...상가 투자수익률 '뚝'

광주 상가 임대료↓·공실률↑...임대가격지수 전국서 가장 크게 하락 투자수익률 0.34%, 전분기 대비 0.48%p 급락...17개 시·군 중 최하

“건물 담보로 신용대출까지 꺼서 건물을 샀는데, 임대료가 안 나가 월급으로 이자 갚기도 힘든데요.”
광주의 한 대기업에 근무하는 A(44)씨는 약 5년 전 광주에 한 상가건물을 구매했다. 건물을 담보로 신용대출까지 꺼서 건물을 매입할 때 다소 부담스러웠다.
하지만 매달 임대료가 들어오면 대출을 충분히 갚아나갈 수 있었기에 고민 끝에 투자에 나섰다. 매입 당시에만 해도 '건물주가 됐다'는 기대감에 들떠있었으나, 얼마 지나지 않아 기대는 격정

으로 바뀌었다.
코로나19 사태가 터진 이후 경기침체가 이어지면서 상가임대에 어려움을 겪게 됐다. 임대료는 나날이 낮아져 수익률이 떨어진 것은 물론, 장기간 공실이 발생하면서 월급으로 이자를 갚아나가는 것도 힘든 처지에 놓인 것이다.
고급리와 고물가에 불황이 이어지면서 광주지역 오피스(사무실)와 상가 임대가격지수가 전국에서 가장 크게 하락한 것으로 나타났다. 덩달아 상가 공실률이 계속 증가하고, 임대료도 떨어지면서 투자

수익률이 하락을 면치 못하고 있다.
27일 한국부동산원이 발표한 '2023년 1분기 상업용 부동산 임대동향조사' 결과에 따르면 광주지역 오피스 임대가격지수는 98.89로 전 분기(99.26) 대비 0.38포인트 하락했다. 이는 전국 17개 광역시·도 중 가장 하락 폭이 큰 것이다.
동구 금남로·충장로 상권 등에서 전반적인 지역 경기둔화와 신규 택지지구로의 사무실 이전 영향으로 하락세를 이어갔다는 게 한국부동산원의 분석이다.
금남로·충장로 오피스 임대가격지수는 전 분기 대비 0.66%나 떨어졌고, 사무실이 밀집한 서구 상무지구 역시 0.22% 하락하는 등 부진을 면치 못했다.
공실률도 15.2%로 전기대비 0.5%포인트 늘었

다. 광주의 사무실 10개 중 1~2개는 비어있다는 얘기가. 임대료도 m²당 5500원으로 같은 기간 0.38% 떨어졌다.
투자수익률은 0.34%로 전기 대비 0.48%포인트나 급락해 전국 평균(1.04%)을 크게 밑돌았다. 여기에 제주(0.27%)에 이어 전국 17개 시도 중 투자수익률이 가장 낮은 것으로 집계됐다.
한때 '호남지역 최대 중심 상권'이라 불렀던 금남로·충장로 상권은 오랜 경기침체로 오피스를 비롯해 상가의 공실이 증가하는 등 생기를 잃어가고 있다는 우려가 나온다.
이밖에 광주의 중대형 상가의 임대가격지수도 98.53으로, 전기 대비 0.85포인트나 하락해 부진을 면치 못하고 있다. 특히 광주의 중대형 상가 임대가격지수는 전국에서 가장 하락 폭이 컸다.

공실률은 15.5%로 전 분기보다 0.3%포인트 늘었고, 임대료는 m²당 2만500원으로 0.85% 줄었다. 이에 따라 투자수익률도 0.64%로 0.34%포인트나 추락했다.
소규모 상가도 이와 다를 게 없었다. 광주의 소규모 상가 공실률은 8.7%로 0.9%포인트 늘었고, 임대료는 m²당 1만6000원으로 0.28% 하락하는 등 전반적인 상업용 부동산의 지표가 좋지 못했다.
광주의 한 부동산 전문가는 “코로나19 회복세에 접어들었지만, 고급리·고물가·고환율 등 '3고'로 인한 경기침체와 자산가치 하락 등이 겹쳐 소비가 급격히 위축되고 있다”며 “소비침체로 상가임대에 어려움을 겪으면서 임대료를 낮춰서라도 세입자를 구하는 사례도 늘어나는 것으로 보인다”고 말했다.
/박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr

12년 반만에 깨진 '토지불패'...전국 땅값 하락

광주 거래량 감소 폭 전국 최고 광주·전남 지가변동률 -0.03%

부동산 시장이 침체에 접어들면서 올해 1분기 전국 땅값이 분기별 기준 12년 6개월 만에 하락 전환했다. 토지거래량도 전 분기에 비해 감소하며 얼어붙었는데, 광주의 거래량 감소 폭이 전국에서 가장 큰 것으로 나타났다.
27일 한국부동산원에 따르면 올해 1분기 전국 지가가 0.05% 하락한 것으로 집계됐다.
지가 변동률은 작년 4분기(0.04%)에 비해 0.09%포인트 하락했고, 작년 1분기(0.91%)와 비교하면 0.96%포인트 떨어졌다.
분기별 지가 변동률이 마이너스로 떨어진 것은 2010년 3분기(-0.05%) 이후 처음이다.
수도권은 0.0%에서 -0.06%로 떨어졌고, 비수도권(-0.12% → -0.03%)도 전 분기에 비해 하락했다.

광주의 지가변동률은 -0.03%로, 전남지역 역시 -0.03%를 기록했다.
지가 변동률이 꺾인 가운데 거래량도 줄었다. 올해 1분기 건축물 부속토지를 포함한 전체 토지 거래량은 약 43만2000필지(340.5km²)로 전 분기에 비해 5.8% 줄었고, 작년 1분기보다는 30.1% 감소했다.
건축물 부속토지를 제외한 순수토지 거래량 역시 약 18만5000필지(318.6m²)로 전 분기와 작년 1분기에 비해 각각 17.9%, 29.9% 줄었다.
전 분기와 비교한 전체 토지 거래량은 서울(27.2%), 대전(16.1%), 세종(4.1%), 전남(0.1%) 등 4개 시도에서 증가했고, 나머지 13개 시도는 모두 감소했다.
순수토지 거래량은 전남(1.8%)을 제외하고 16개 시·도에서 줄었는데, 광주의 감소 폭은 -52.3%로 전국에서 가장 큰 것으로 파악됐다. 이어 대전(-37.1%), 부산(-35.8%), 제주(-33.6%), 서울(-32.4%) 등 순이었다. /박기용 기자 pboxer@

특례보증자리론 최저 연 3.25%...5월 금리 동결

3개월 연속 금리 동결

주택금융공사(HF)는 장기·고금리·분할상환 주택담보대출인 특례보증자리론의 5월 금리를 동결한다고 27일 밝혔다.
이에 따라 5월 신청자도 연 4.15~4.45%(일반형)와 연 4.05~4.35%(우대형)의 금리가 적용된다.
여기에 기타 우대금리 최대 0.8%포인트(사회적배려층·저소득청년·신혼가구·미분양주택 등)를 감안하면 우대형 금리는 연 3.25~3.55%까지 가능하다.
특례보증자리론은 지난 1월 말 출시 이후 3월부

터 3개월 연속 금리가 동결됐다.
주택공 관계자는 “최근 미국 연방준비제도(Fed·연준)의 긴축 경제감이 재부각되는 가운데 채권 조달 시장의 불확실성이 이어지고 있어 5월 금리를 동결하기로 결정했다”고 밝혔다.
/박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr

71 광주일보 71년
호남 최대 부수
열독률 호남 1위



27일 열린 광주상공회의소 '제8기 광주고용전문가아카데미' 개강식에서 지역 내 일자리 정책 및 취업 지원기관 관계자들이 기념촬영을 하고 있다. <광주상의 제공>

광주상의 '광주고용전문가아카데미' 개강

일자리 트렌드 주제로 6차례 교육 수강생 네트워킹 워크숍 진행도

광주상공회의소는 27일 광주김대중컨벤션센터에서 지역 내 일자리 정책 및 취업 지원기관 관계자 등 50여명이 참석한 가운데 '제8기 광주고용전문가아카데미' 제1차 교육 및 개강식을 개최했다.
'광주고용전문가아카데미'는 광주시와 광주지방고용노동청이 지원하는 광주지역혁신프로젝트 사업의 일환으로 추진 중이다. 고용·노동시장 현황과 일자리 정책에 관한 이론적 학습 및 사례공유를 통해 고용서비스 관계자들의 역량을 강화하고, 더 나은 고용서비스로 지역 내 고용률을 제고하기 위해 마련됐다.
/박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr

올해 교육과정은 일자리 통계 활용방안, 전국 우수 일자리 사업 분석, 지역고용 문제 파악 등 최신 고용·일자리 정책 트렌드를 인식할 수 있는 다양한 주제로 총 6차례 교육이 이뤄진다.
지역 맞춤형 일자리창출 아이디어 발굴과 수강생 간 네트워킹을 위한 워크숍 프로그램도 진행할 예정이다.
이날 운영진 건국대학교 교수가 강사로 나서 '고용·일자리 정책변화: 지역일자리 사업의 현재와 미래'를 주제로 강연했다.
한편, 다음달 23일 개최되는 제2차 교육은 '일자리 지표 통계분석'에 대한 주제로 진행될 예정이며, 수강을 희망하는 공공기관·민간 단체의 일자리 사업 담당자는 광주상의 협력사업본부(062-350-5894)를 통해 무료로 신청할 수 있다.
/박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr

광주정보문화산업진흥원 개발자 지원 프로그램 운영

5월31일까지 25개 팀 모집

(재)광주정보문화산업진흥원은 호남지역 개발자를 위한 지원 프로그램을 운영한다고 27일 밝혔다. 올해로 4번째 기수를 맞는 개발자 소그룹 '팀빌딩'은 지역 개발자들의 완성도 높은 토이(Toy) 프로젝트 수행을 위해 장비와 공간대여, 활동비(최대 300만원) 및 세미나 개최 등을 지원하는 프로그램이다.
지원 자격은 'ICT/SW' 개발에 관심 있는 호남 지역(광주·전남·전주·제주) 대학생과 재직자, 일반인 누구나 신청할 수 있으며, 오는 5월 31일까지 선착순으로 25개 팀을 모집한다.
/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

봄에 떠나는 그리는 섬여행
녹동-거문도 1시간20분
거문도+백도
광주-녹동항 셔틀 주말 확정 / 평일 20명 이상 출발

당일투어 1인 134,000원~
광주-녹동항 왕복 셔틀버스 포함
녹동항 출발 왕복 쾌속선, 백도 유람선 관광
중식 1회
서도→거문항 수송 1회 포함

1박2일 투어 1인 214,000원~
광주-녹동항 왕복 셔틀버스 포함
녹동항 출발 왕복 쾌속선, 백도 유람선 관광
민박(4인1실) 1박, 식사 3회
서도→거문항 수송 1회 포함

후원: 삼도해운, 플레티늄
승선문의: 061-834-3434
예약센터: 메이투어: 062-385-0515, 투어나우: 062-575-8019

건물·주택 리모델링, 신축, 지붕공사
건축시공, 설계, 견적, 리모델링, 상담문의

건물 리모델링, 칼라강판 지붕공사, 주택(외, 내부) 리모델링, 전원주택신축, 공장신축, 징크판넬시공, 창호(삿시)교체, 농막, 옥상스틸방수

MD **모던건설** 시공문의 전상하 T. 062)531-3530, H. 010-9229-3530
사무실: 광주광역시 북구 자미로45(신안동) 3층, 공: 광주광역시 서구 서항2길3(서항동)