

광주·전남 상업용 부동산 ‘침체’…수익률 낮고 공실률 높다

한국부동산원, 3분기 상가 임대동향 발표…주요 지표 모두 ‘저조’

광주·전남 임대료 전국 3분의 1 수준…투자 수익률도 평균 밑돌아

광주 오피스 공실률 18.4%…전남 집합상가 공실률 전국 최고 집계

광주·전남 지역 상업용 부동산 시장이 전국 평균 대비 전반적으로 부진한 흐름을 보인 것으로 나타났다.

올 3분기 조사에서 임대가격지수, 투자수익률, 공실률 등 주요 지표가 수도권 대비 뚜렷하게 낮은 모습을 보였으며, 장기적인 지역 상권 침체와 투자 매력도 약화 등이 우려되고 있다.

5일 한국부동산원이 발표한 ‘2025년 3분기 상업용부동산 임대동향조사’에 따르면 3분기 광주의 오피스 임대가격지수는 전 분기 대비 0.51% 하락했다. 상가 유형별로는 중대형 상가 -0.29%, 소규모 상가 -0.45%, 집합 상가 -0.11%로 모두 하락세를 기록했다.

전남 역시 모든 상가 유형에서 하락했다. 오피스 -0.57%를 비롯해 중대형 상가 -0.39%, 소규모 상가 -0.52%, 집합 상가 -0.28%로 각각 떨어졌다. 특히 소규모 상가의 낙폭이 가장 컸다.

이는 온라인 소비 확대와 지역 경기 둔화, 상권 내

수요 약화가 복합적으로 작용한 것으로 분석된다.

임대료는 지역 간 격차가 뚜렷했다. 광주의 오피스 임대료는 ㎡당 5500원으로 전국 평균(1만 8700원)의 약 3분의 1 수준이었으며, 전남도는 4600원에 그쳤다.

상가 역시 광주는 ㎡당 중대형 2만 1600원, 소규모 1만 6700원, 집합 2만 1000원으로 전국 평균(각각 2만 6500원·2만 600원·2만 6900원)에 못 미쳤다. 전남도 중대형 1만 2700원, 소규모 1만 900원, 집합 1만 4900원 등 전국 대비 낮은 수준을 보였다.

광주·전남은 투자수익률도 저조했다. 광주 오피스 투자수익률은 0.22%로, 전국 평균(1.37%)을 크게 밑돌았으며 전남도 0.47%에 그쳤다.

상가 부문에서도 광주 투자수익률은 중대형 0.20%, 소규모 0.35%, 집합 0.55%로 낮은 수익률을 보였으며, 전남은 중대형 0.31%, 소규모

0.28%, 집합 0.27%에 머물렀다.

투자수익률은 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자 성과를 나타내며 소득수익률과 자본수익률을 더해 산출한다.

광주·전남의 공실률은 전국 평균보다 크게 높았다.

광주 오피스 공실률은 18.4%로 전국 평균(8.9%)을 크게 웃돌았으며 중대형 상가(15.8%), 소규모 상가(9.4%)도 전국 평균보다 높은 수준이었다. 그나마 집합 상가 공실률은 8.5%로 전국 평균(10.5%)보다 낮았다.

전남은 중대형 상가(13.4%)만 전국 평균 수준이었고, 오피스(20.2%), 소규모 상가(10.0%), 집합 상가(23.2%)의 공실률은 높았다. 특히 집합 상가는 전국 최고 수준의 공실률로 집계돼 상권 침체가 심각한 것으로 확인됐다.

이번 지표를 통해 광주·전남 상권이 경기 부진과 온라인 유통 확대, 인구 정체, 소비력 약화 등 구조적 요인에 영향을 받고 있음을 여실히 드러냈다는 분석이다.

지역 부동산 업계 관계자는 “상가 공실과 수익률 저조는 소상공인과 투자자에게 부담으로 작용한다”며 “문화·관광 콘텐츠를 강화하고 상권을 리모델링하는 등 차별화된 정책적 접근이 필요하다”고 주장했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr



손태락(왼쪽 다섯번째) 한국부동산원장과 신현운(왼쪽 네번째) 대한상사중재원장, 관계자들이 최근 대한상사중재원에서 정비사업 관련 분쟁 예방 및 조정을 위한 업무협약을 체결하고 기념 촬영을 하고 있다.

〈한국부동산원 제공〉

부동산원·대한상사중재원, 정비사업 분쟁 예방 ‘협력’

현장 전문성 강화 지원 등

한국부동산원은 “대한상사중재원과 정비사업 관련 분쟁의 사전 예방과 효율적인 분쟁 조정을 위한 업무협약을 체결했다”고 5일 밝혔다.

양 기관은 정비사업 관련 분쟁의 체계적 관리와 예방을 위한 협력 체계를 구축하고 정비사업의 안

정적 추진과 현장 전문성 강화를 지원할 계획이다.

또 정비사업 분쟁 예방을 위한 제도적 협력, 중재 제도 활용 촉진·홍보, 분쟁 사례 공유, 공사비 중재 전문 기술 자문단 구성, 관련 세미나 개최, 분쟁 대응 역량 강화 프로그램 운영 등 다양한 상호 협력 사업을 추진할 예정이다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

LH, ‘데이터안심구역 활용’ 미개방데이터 개방 추진

한국데이터산업진흥원과 협약…건설임대주택 계약 등 이용 가능

한국토지주택공사(LH)는 “한국데이터산업진흥원과 데이터안심구역 데이터 협약을 체결했다”고 5일 밝혔다. 수요자 맞춤형 고수요·고가치 미개방 데이터를 안전하게 개방할 수 있도록 한 조치다.

LH는 인공지능(AI) 대전환 시대를 맞아 민·관 협업 생태계 조성과 신사업 창출 촉진을 위해 한국 데이터산업진흥원의 ‘데이터안심구역’을 활용해 LH 보유 미개방 데이터의 개방을 추진한다.

데이터안심구역은 데이터산업법에 따라 누구나 미개방 데이터를 안전하게 분석·활용할 수 있는 기술적·물리적 보안 환경을 갖춘 곳이다. LH는 연내 ‘데이터안심구역 구축 로드맵’을 수립하고 데이터 개방 확대를 위해 장기적으로 자체 데이터안심구역을 구축해 나갈 계획이다.

이번 개방 데이터는 건설임대주택 계약 자료(주택 유형, 전용 면적, 방수, 최초 계약 월, 해약 월,

임대보증금, 임대료 등), 관리비(총관리비, 난방비, 가스 사용료, 전기요금, 수도료) 등으로 누구나 자유롭게 활용할 수 있도록 익명 정보 형태로 개방된다.

김재경 LH 경영혁신본부장은 “정부의 ‘AI 3대 강국’ 도약을 뒷받침하는 공공데이터를 안전하게 개방하고자 한다”며 “LH의 다양한 공공데이터를 활용한 고부가 비즈니스 모델이 새롭게 창출되도록 적극 지원할 것”이라고 말했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

전산연 “내년에도 집값 수도권·지방 양극화 지속될 것”

부동산 경기 전망 세미나 개최

내년 집값도 수도권은 오르고, 지방은 하락하는 등 양극화가 지속될 것이라는 전망이 나왔다.

한국건설산업연구원(건산연) 김성환 연구위원은 5일 ‘2026년 건설·자재·부동산 경기 전망 및 시장 안정·지속가능성 확보 세미나’에서 내년 전국 주택 가격이 0.8% 상승할 것으로 예상했다.

누적된 공급 부족 압력과 수도권 수요 집중 현상이 지속되면서 수도권은 2.0% 상승하고 지방은 0.5% 떨어질 것으로 내다봤다.

전세는 신규 입주 물량 감소, 매수세 둔화에 따른 전세 수요 유입, 실거주 수요 증가 등이 복합적으로 작용하며 올해(1.0% 상승 전망) 대비 상승

폭이 크게 확대된 4.0% 상승이 전망됐다.

내년 주택 인허가와 분양은 각각 47만가구, 25만가구로 예상됐다.

주택 인허가는 민간 부분의 수도권 중심 확대와 공공 부분의 물량 회복으로 증가세가 예상되지만, 내년 이후 공공 물량은 당초 민간 공급 예정 물량을 공공이 흡수하는 형태대로 전체 공급 총량 증가는 제한적일 것이라고 김 연구위원은 관측했다.

분양 시장은 신축 선호 수요가 견고함에도 높은

공사비와 각종 규제로 공급 제약 우려가 상존하고, 수도권·지방 핵심 입지 중심으로만 수요가 집중돼 동일 지역 내에서도 완판과 미분양이 공존하는 양극화 현상이 심화할 것이라고 김 연구위원은 분석했다.

한편 내년 국내 건설 수주는 올해 대비 4.0% 증가한 231조2000억원, 건설 투자는 같은 기간 2.0% 증가한 270조원 수준으로 전망됐다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

광주일보 73년 - 유튜브 3천만뷰 돌파

전세사기 피해자 3만4481명…인정비율 63.7%

국토부, 503건 추가 인정

LH, 3344건 피해주택 매입

국토교통부는 “지난 10월 전세사기피해지원위원회 전체회의를 2차례 열어 503명을 전세사기 피해자로 결정했다”고 5일 밝혔다.

결정 대상자 중 458명은 신규 신청자이며, 45명은 이전 결정에 이의신청해 피해자 요건 충족이 추가로 확인돼 피해자로 결정됐다.

2023년 6월 전세사기피해자법 시행 이후 현재까지 누적 피해자는 3만4481명이다. 피해자 인정 비율은 63.7%이며, 20.2%는 요건 미충족으로 부결됐다. 전세보증금 반환보증이나 최우선 변제 등으로 보증금을 회수할 수 있는 경우(9.7%)는 적용 제외됐다.

작년 11월 개정 전세사기피해자법 시행으로 한국토지주택공사(LH)가 피해주택을 매입한 사례는 현재까지 3344건으로 집계됐다.

피해주택 매입은 LH가 전세사기 피해자로부터 우선매수권을 양도받아 경·공매 등을 거쳐 해당 주택을 낙찰받은 뒤 피해자에게 공공임대주택을 제공하는 사업이다.

정상 매입가보다 낮은 낙찰가로 매입한 경매차익을 보증금으로 전환해 임대료 부담 없이 최장 10년간 거주할 수 있다. 세입자가 퇴거할 때는 경매차익을 즉시 지급해 보증금 손해 회복을 지원한다.

지난달 28일 기준으로 피해자들이 피해주택 매입 사전협의를 요청한 사례는 총 1만8147건이었고, 이 가운데 1만1264건은 ‘매입 가능’으로 심의가 완료됐다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

10·15 대책에도…“내년 상반기 집값 오른다”

부동산R114 설문…52% 상승 전망

서울 전역과 경기도 12개 지역을 규제지역(조정대상지역·투기과열지구)과 토지거래허가구역으로 묶은 10·15 부동산 대책 시행에도 내년 상반기 주택가격 상승을 전망하는 시각이 절반을 웃돈다는 설문 결과가 나왔다.

5일 부동산R114에 따르면 지난달 22일부터 이

달 2일까지 전국 1458명을 대상으로 ‘2026년 상반기 주택시장 전망’ 설문조사를 한 결과 52%가 내년 상반기 주택 매매가격이 오를 것으로 내다봤다. 상승 전망 비율은 2021년 하반기 조사(62%) 이후 가장 높은 수치다. 하락한다는 응답이 14%, 보합 전망은 34%였다.

가격 상승 전망 이유로는 ‘핵심 지역의 아파트 가격 상승’(35.37%)이 가장 많았다. /연합뉴스

“데크의 세대교체!”

불에 타지 않고 물에 썩지 않는

논슬립 디자인데크

프론티어벤처 **HYEONMYEONTECH** 02-5090001-6

휴먼이엔티주식회사

문의 전화

1644-6430

천안본사 및 공장 | 충청남도 천안시 서북구 망향로 903-6(오목리9)

항매산 전망대

안성 죽산한마당

부여사비 창작지구

기존데크

고강도 디자인데크

습기의 의한 부식, 번거로운 유지관리
기존데크 철거 후 디자인데크 시공
국산 원재료사용으로 경제적이며
재활용이 가능한 친환경 데크!