

# 광주·전남, 텅 빈 상가 늘고 임대료 하락…서울과 격차 확대

광주·전남 오피스·상가 임대료 하락세…서울은 모든 유형 상승  
오피스 공실률 광주 18.9%·전남 22.7%…전국 평균 웃돌아

지난해 오피스·상가를 포함한 상업용 부동산 시장에서 지역 간 격차가 더 크게 벌어진 것으로 나타났다.

서울은 매매·전세·월세 모두 상승세를 보인 반면 광주·전남 등 지방에선 매매와 전셋값이 동반 추락했다.

29일 한국부동산원이 발표한 '2025년 4분기 상업용부동산 임대동향조사'에 따르면 광주와 전남의 오피스·상가 임대가격지수는 전년 대비 모두 하락한 것으로 나타났다.

광주 오피스 임대가격지수는 전년보다 0.90% 내렸고, 전남은 1.08% 하락해 지방 경기 부진의 영향을 고스란히 반영했다. 같은 기간 서울 오피스 임대가격지수는 3.08% 올랐다.

한국부동산원은 서울 3대 업무지구 중 하나인 GBD(강남) 등 기준 중심 업무지구 임차 수요가 꾸준히 이어지면서 임대료 상승세를 유지했고, 지방 시·도는 경기 침체 영향으로 하락세를 이어갔다고 분석했다.

상가 시장도 비슷한 양상을 보였다.

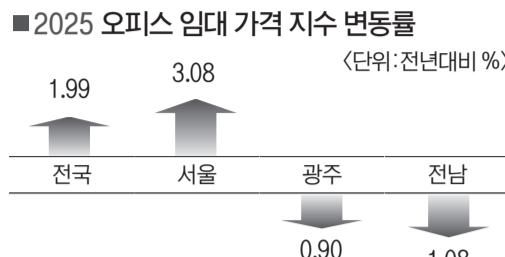
광주 지역 중대형·소규모·집합상가 임대가격지수는 모두 하락세를 보였으며, 특히 소규모 상가는 전년 대비 1% 넘게 떨어졌다. 전남 역시 전 유형 상가에서 임대료 약세가 이어지며 상권 회복이 더딘 모습을 보였다.

반면 서울은 대표 상권인 독산·용산역 등을 중심으로 전 유형 상가에서 상승세를 유지했다.

공실률은 부담 역시 양극화가 심화했다. 지난해 광주 오피스 공실률은 18.9%로 전국 평균(8.7%)을 크게 웃돌았고, 전남도 22.7%를 기록했다. 상가 역시 광주 중대형(16.2%)과 전남 집합상가(23.2%)를 중심으로 두 자릿수 공실률이 이어지며 체감 침체가 이어졌다.

서울은 굳건한 임자 수요로 전국 평균보다 낮은 5%대의 낮은 공실률을 나타내며 광주·전남 등 지방과는 정반대 흐름을 보였다.

투자수익률 역시 광주·전남 등 지방은 모두 전국 평균을 밟았다. 오피스와 상가 모두 자본수익률



이 정체되면서 임대 수익 외에는 자산 가치 상승을 기대하기 어려운 구조가 이어졌다. 지방 상권 침체가 장기화하면서 상업용 부동산에 대한 투자魅力 역시 떨어지고 있다는 분석이다.

전문가들은 상업용 부동산 시장에서도 구조적인 지역 격차가 굳어지고 있다고 진단했다. 기업 사옥 수요와 관광·소비 수요가 집중된 서울과 달리 지방은 소비 위축과 신규 임차 수요 감소가 장기화하고 있는 것이다.

지역 부동산 업계 관계자는 "주거용 부동산에 이어 상업용 부동산에서도 '서울 집중·지방 침체' 구도가 명확해지고 있다"며 "광주·전남 등 비수도권 상업용 부동산 시장은 공실 관리와 상권 활성화 전략이 병행되지 않으면 침체가 이어질 가능성성이 크다"고 전망했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr



전원주택 상담은 하우징페어에서  
29일 서울 코엑스에서 열린 2026 하우징브랜드페어에서 방문자들이 전원주택 상담을 하고 있다. /연합뉴스

## HUG, 지방 현실 무시한 정책 강행…임대시장 붕괴 초읽기

대한주택건설협회, 국토부에 '임대보증 인정 감정 평가제' 개선 건의

대한주택건설협회(협회)가 전세사기 방지를 명분으로 강화된 주택도시보증공사(HUG)의 임대보증 인정 감정평가 제도가 민간 건설임대시장을 위협하고 있다며 국토교통부와 HUG에 제도 개선을 공식 건의했다.

전세사기와 직접 연관이 없는 건설임대까지 동일 기준을 적용하면서 지방을 중심으로 임대보증금 반환 부담이 급증하고 있다는 지적이다.

29일 협회에 따르면 최근 국토부와 HUG에 제도 개선 건의서를 보내 "HUG 인정 감정평가가 담보 취득 목적에 맞춰 이뤄지면서 시세보다 20~30% 낮게 평가되는 사례가 잇따르고 있다"며 "10년 이상 장기 임대를 전제로 사업을 설계한 건

설임대사업자에게는 감당하기 어려운 보증금 반환 리스크로 작용하고 있다"고 주장했다.

협회는 지난해 하반기 이후 적용된 HUG 인정 감정평가에서는 동일 단지라도 의뢰 주체에 따라 감정평가가 크게 달라지는 현상이 나타난 것으로 파악했다. 전북 완주군과 충북 서충주 신도시 민간 임대 아파트의 경우 종전 감정평가 대비 70% 수준 까지 평가액이 떨어졌다.

문제는 건설임대주택의 특성상 임대의무기간 중 매각이 불가능해 시세 형성이 어려운데 공시가격이나 담보 중심 감정평가를 적용할 경우 임대보증금보증 재가입 시 대규모 보증금 반환이 불가피하다는 점이다.

협회는 최근 광주·전남 지역 중견 건설사인 삼일건설이 법정관리를 신청한 사례를 언급하며 "위기감이 건설임대 업계 전반으로 확산하는 상황"이라고 호소했다.

이에 협회는 단기적으로 임대보증금보증을 위한 HUG 인정 감정평가의 목적을 담보취득용이 아닌 일반거래용으로 전환하고, 중장기적으로 감정평가 의뢰 주체를 HUG가 아닌 감정평가사협회로 변경할 것을 건의했다.

협회 관계자는 "전세사기 피해 방지라는 정책 취지에는 공감하지만 상대적으로 안정적인 건설임대시장까지 위축시키는 방식은 부작용이 크다"며 "임대시장 안정과 주택공급 기반 유지를 위해 제도 취지에 부합하는 합리적 개선이 시급하다"고 강조했다. /김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## 주택금융공사, 2월 보금자리론 금리 0.15%p 인상

우대금리 적용 시 만기별로 최저 연 3.05~3.35%

한국주택금융공사(공사)는 "장기·고정금리·분할 상환 주택담보대출인 보금자리론 금리를 2월 1일부터 0.15%p 인상한다"고 29일 밝혔다.

이번 인상으로 '아낌e-보금자리론' 기준 금리는 만기별로 연 4.05%(10년)~4.35%(50년)로 조정된다. 만기별 대출금리는 10년 4.05%, 15년 4.15%, 20년 4.20%, 30년 4.25%, 40년 4.30%,

50년 4.35%다.

저소득 청년과 신혼 가구, 장애인·한부모 가정, 전세사기 피해자 등에게는 최대 1.0%p의 우대금리가 적용돼 최저 연 3.05%(10년)~3.35%(50년) 금리를 이용할 수 있다.

다만 대출 약정과 균저당권 설정 등기를 전자적으로 처리하지 않는 비대면·대면 방식의 경우 적용

금리에 0.1%p가 추가로 가산된다.

공사 관계자는 "지난해 10월 이후 국고채 금리와 주택저당증권(MBS) 발행금리 상승으로 금리 인상이 불가피했지만 서민과 실수요자의 주거비 부담을 고려해 인상 폭을 최소화했다"고 말했다.

한편 31일까지 보금자리론 신청을 완료한 경우에는 인상 이전 금리가 적용된다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr



**24 광주일보 74년 - 유튜브 3천만뷰 돌파**



## 창고 매매·임대

**대지 920평  
건물 680평 (1·2층)**

**광주광역시 남구 송하동 127-3  
(도로변·육교옆)**

**문의 062.220.0513  
010.3646.2701**