틈새1토탈 2002.3.18 11:32 PM 페이지76

업무·주거 기능의 혼재로 상품 특성 약화

- 주거 기능 강화되었으나 법적으로 주택이 아니다 -

오피스텔 분양 열풍이 일고 있다. 지난 2000년 서울 및 수도권의 오피스텔 분양 물량이 9,830여실 규모였으나 지난해에는 3만 3,879실 규모로 무려 3배 이상 폭증하였다. 상품성 좋은 오피스텔은 모델하우스를 개장하기도 전에 분양이 마감되는가 하면 웃돈까지 붙어 거래되고 있다.

오피스텔이 이처럼 인기를 끄는 배경에는 사상 초유의 저금리가 한몫을 하였다. 2001년 초부터 불어닥친 저금리 기조 아래 오피스텔과 소형 주상복합이 유동 자금을 블랙홀처럼 끌어들인 것이다. 누구도 저금리가 오피스텔 시장을 부각시킬 것이라고는 생각하지 못했다. 그래서 오피스텔에 투자하는 수요층도 주로 임대 사업을 통해 안정적인 임대 수익을 목적으로 하는 투자자가 대부분이다. 오피스텔은 법률상 업무 시설로 1가구 2주택에 해당되지 않아 여러 채를 보유해도 중과세 문제가 없고 지속적으로 월세 수입이 보장되기 때문이다. 오피스텔이 전통적으로 월세 중심의 시장을 형성해 온 것도 시장 규모를 확대시키는 원동력이 되었다.

공급 과잉으로 수익률 하락 예상

그러나, 오피스텔의 공급 과잉은 여러 가지 문제점을 파생시킬 수 있다. 먼저, 아무리 월세 시장이 발달해 있다고는 하더라도 공급량이 일시에 증가하게 되면 시장 구조의 변화가 생긴다. 특히, 입주 초기에는 월세 중심 시장에서 전세 중심의 시장으로 전환되거나 월세 이자율이 하락할 수밖에 없다. 시장은 자율 기능에 의해 수요·공급의 법칙이 작용하기

때문에 입주 물량이 일시에 몰리면 필연적으로 나타나는 현상이다.

따라서, 당초 9 10%대의 임대 수익을 목표로 했던 투자자들은 목표 수익률을 하향 조정해 5% 이하의 수익률을 기대할 수밖에 없다. 특히, 상업 지역에 미분양 토지가 많이 남아 있는 일산, 분당, 평촌, 중동 등 신도시 지역에서 이러한 현상은 상대적으로 심하게 나타날 가능성이 크다. 신도시 지역의 특징이 주거 기능이 강해 도심이나 강남권에 비하여 수요 폭이 얇기 때문이다. 업무 밀집 지역에 입지해 있으면 업무용 수요와 주거용 수요가 상존해 상대적으로 신도시 지역보다는 유리하다.

평당 900만원대까지 치솟아

오피스텔은 2001년 말까지만 해도 임대 수익률 기준으로 가격이 책정되어 시장에 공급되는 모습을 보였다. 그러나, 금년 초에 공급되는 오피스텔은 평당 분양 가격이 900만원대까지 치솟았다. 전용률 53%에 평당 900만원이면 전용 면적당 1,700만원꼴이 되는 셈이다. 문제는 이러한 가격에도 불구하고 100% 분양이 완료된다는 것이다. 투자자가 나름대로 정확한 수익률을 산정하여 투자하는 것이 아니라 분위기에 휩쓸려 분양이 이루어지고 있다는 것이다.

예컨대 15평형의 오피스텔에서 보증금 4,000만원에 월 157만원의 수익이 나와야 투자 금액 대비 14%의 수익률이 발생한다. 그러나, 이 정도의 대가를 지불하고 임대할 사람은 많지 않다. 임차인은 높은 임대료를 지불하는 것보다는 상대적으로 임대료가 싼 주변 지역으로 이탈할 수밖에 없다. 테헤란로의 벤처기업이 구로 디지털밸리나 평촌, 성남, 분당 지역의 아파트형 공장으로 이전하는 모습에서 임차인의 이탈 현상을 찾아볼 수 있다.

또한, 주거형 오피스텔은 동일 평형의 아파트보다 비싸다. 이는 오피스텔은 아파트와 달리 서비스 면적이 없기 때문이다. 아파트는 적어도 분양 면적의 15 20%가 서비스 면적으로 제공돼 실사용 면적이 오피스텔보다 훨씬 넓다. 따라서, 실사용 면적까지도 반영한다면 주거형으로 공급되는 경우 15 20% 하향 조정되어야 아파트와 같은 임대 조건을 가질 수 있다.

기능 혼재로 상품의 특성 약화

오피스텔은 본래 오피스와 호텔의 합성어이다. 업무와 주거를 겸한다는 의미가 내포되어 있다. 법률적으로는 업무용 시설에 해당되나 주거용 수요가 시장에 살아 있고 또한 그 수요가 증가하면서 공급도 주거형으로 활발하게 공급되었다.

현재 입주가 끝난 오피스텔의 경우 1동에 사무용과 주거용이 함께 공존하는 형태를 흔히 찾아볼 수 있다.

대학이 밀집해 있는 서울 마포 일대, 그리고 대단위 아파트촌인 분당, 일산 등 수도권 신도시 지역의 오피스텔은 주거용으로 사용되는 경우가 더 많다. 실제로 해밀컨설팅의 조사에 따르면 서울 마포 지역의 경우 70%, 분당은 75%, 일산은 57%가 주거용으로 이용되고 있고 테헤란로나 여의도 등 업무 밀집 지역의 경우 주거용 비율이 각각 21%, 30%로 나타났다. 이는 주거형으로 공급되었다고 해서 반드시 주거용으로 사용된다는 것이 아니라는 것을 보여준다.

이러한 기능의 혼재는 상품의 특성을 약화시키는 결과를 가져온다. 가령 아파트 단지에 업무용으로 사용하는 가구수가 많다면 당연히 아파트의 순기능은 사라지고 다양한 역기능이 발생하게 된다. 이는 결과적으로 자산 가치의 평가 절하를 가져오는 결과를 낳게 된다. 오피스텔이 분양 가격보다 시세가 높게 형성되지 못하는 것은 바로 이러한 기능의 혼재로 인한 상품의 특성이 약화되었기 때문이다.

주거 여건의 문제

업무용으로 지어진 오피스텔이 주거용으로도 사용되는 이유는 직주근접을 원하는 도심 근로자나 자유직 등의 수요 때문이다. 일반 주택가에 비해 주거 환경은 다소 떨어지지만 역세권 대로변에 위치하는 경우가 많아 직장, 학교와 가깝거나 이동이 편리하기 때문이다. 그러나, 오피스텔 1동에 사무실과 주거 공간이 함께 있다 보니 양쪽 모두에 문제가 있다. 특히, 오피스의 대체 상품 성격이 강해 주용도는 주거보다는 사무용이 적합함에 따라 주거용으로 사용할 때 문제가 더 많다.

소음

먼저, 소음 문제를 들 수 있는데 주거용과 업무용이 나란히 붙어 있는 경우는 더욱 심각하다. 주거용으로 사용하는 입주자의 경우 오피스텔에 입주하는 소규모 사업장의 특성상 야근을 자주 하는 일이 많으므로 야간까지 계속되는 업무 소음에 시달리는 일이 잦다. 더욱이 오피스텔이 지어지는 지역은 대로변의 역세권이 대다수이다. 이동이 용이한 점은 있으나 밤낮을 가리지 않고 자동차와 유동 인구 소음이 만만치 않다.

기반 시설 부족

오피스텔은 대부분 「도시계획법」상 상업 지역에 지어지다 보니 주거에 필요한 기반 시설이 부족하다. 주로 인근이 사무실로 업무를 보기에는 편리하지만 생필품을 구입할 수 있는 시장 등과는 거리가 떨어진 경우가 많다. 게다가 오피스텔이 지어지는 곳은 대부분 상업 지역과 준주거 지역 이상의 토지 이용 계획이 잡혀 있는 곳이다. 따라서, 도시계획상 상업, 업무, 유통 시설용 건물이 들어설 자리에 주거 용도로 쓰이는 건축물이 지어져 인근 주민의 생활 기반 시설이 들어설 자리를 빼앗아 버린다.

틈새1토탈 2002.3.18 11:32 PM 페이지78

오피스텔

인근 주민에게 가는 피해는 이 뿐만이 아니다. 일산의 경우는 주거용으로 전용되는 오피스텔 때문에 학교 시설의 부족이 예상된다. 또한, 도시계획에 맞지 않는 주거용으로 사용되는 오피스텔 때문에 도시계획상의 도로 설계시 적용되지 않은 주거 인구가 많아져 교통 정체의 원인이 되기도 한다. 계획 도시인 분당, 일산 등 신도시의 경우 이런 현상이 더욱 심각하다. 오피스텔은 도시계획의 기반 시설에 무임 승차하는 형태를 보이고 있기 때문이다.

주차 공간

보통 오피스텔이 지어지는 도심 지역의 경우 주차 상한제에 묶여 있는 지역이 많아 주차장 부족이 심각하다. 주차 상한 지역에서는 18평당 1대의 주차장이 할애된다.

최근에는 오피스텔의 소형화 현상이 심각하다. 10 15평형대의 오피스텔 공급량이 늘면서 1동의 건물에 거주 인구가 늘어나는 문제를 안고 있다. 문제는 준공 후 입주하는 임차인의 대부분이 차량을 소유하는 성향이 높다는 것이다. 이에 따라 오피스텔 내에서는 차량 소화가 불가능해져 주변 지역 이면 도로의 주차난을 가중시키는 현상을 초래할 것이다. 또한, 주차장의 확보가 중요한 임차 조건의 변수로 작용해 주차 공간이 넓은 오피스텔과 그렇지 못한 오피스텔 간의 가격 차별화 현상이 발생할 것이다.

법적으로는 주택이 아니다

주택이 아닌데도 주택으로 이용되다 보니 쉽게 지나칠 수 있는 점이 있다. 법적으로 주택이 아니기 때문에 임차인 보호를 받지 못한다는 점이다. 「주택임대차보호법」의 적용을 받지 않으므로 임차인이 보증금을 떼인 경우 보상해줄 곳이 없다는 것이다. 이는 1가구 2주택에 해당되지 않아 소유자가 중과세에서 벗어날 수 있다는 점과 상반된다. 또한, 주택이 아니기 때문에 발코니와 욕조 설치가 금지되어 있다. 따라서, 실사용 면적이 주택보다 좁으며 외관을 업무 시설에 맞게 설치해야 하므로 환기나 채광이 일반 주택보다 불리하다.

또한, 준공 검사 후 욕조를 설치하기도 하는데 이는 불법 개조로 이에 대한 책임은 입주자가 진다는 것을 알아야 한다. 더욱이 오피스텔은 주택 임대사업이 아닌 부동산 임대업에 해당된다. 따라서, 양도소득세, 취·등록세, 종합토지세 등의 세제 혜택이 없다.

부대 비용도 많아

오피스텔은 주거용으로 사용하기에는 관리비가 많이 든다. 보통 업무 밀집 지역의 경우 평당 관리비는 1만 1만 2,000원선으로 아파트에 비해 2배 이상 비싼 셈이다. 또한 주차 관리비를 받는 경우가 대부분이다.

내년 중반 이후 문제점 현실화될 듯

주거용 오피스텔은 도심 공동화 현상 방지와 도심의 교통 체증 해결, 그리고 도심 지역과 주거 지역의 완충 지대 형성 등을 이유로 정부가 1995년 7월 오피스텔에 온돌마루와 주방의 가스 시설 사용을 허락하면서 1995년 하반기 이후 속속 선보였다. 이후 1998년에 오피스텔 주거 면적 비율을 30%에서 50%로 확대해 주거 기능이 상당히 강화되었다. 뿐만 아니라 구조도 타워형, 판상형, 중정형 등의 개발로 채광과 조망이 혁신적으로 개선되었다. 관리 방식도 중앙 난방에서 개별 냉난방, 지역 난방 등이 추가되면서 상품성이 혁신적으로 개선되었다.

그러나, 오피스텔은 입지와 용도의 특성으로 인해 공급 시장에서 수반되는 많은 문제점을 안고 있어 대량 입주가 시작되는 내년 중반 이후부터는 내포돼 있는 문제점이 현실화될 것으로 보인다. CJ

황용천
해밀컨설팅 사장

신간 안내

21世紀 韓國 不動産 理解

주택정책포럼 지음/박영률출판사 펴냄/304쪽/24,000원

전문 연구자, 업계, 정부의 정책 실무자 등 한국 부동산 관련 최고의 전문가 9인이 모여 한국 부동산 시장의 현황을 분석하고 바람직한 정책 방향과 미래를 지배할 핵심 상품을 제시했다. 21세기 한국 부동산 시장의 패러다임을 바꾼 7가지 변인을 조목조목 짚어내고, 이에 따른 부동산 시장의 최신 동향을 구체적인 사례를 통해 설명하고 있다.

리모델링 I

산업도서출판공사 펴냄/230쪽/38,000원

국내 건축계에서 2000년까지는 신축이 주류였다면, 이후 2005년까지는 재개발과 재건축이 주도적인 역할을 하면서 리모델링이 대두되는 시기이다. 점차 확산되어 가고 있는 리모델링의 사례를 선별하여 소개하고 건축계의 새로운 모델을 제시하였다. 사무소 시설, 상업 시설, 의료 시설, 복지 시설 등을 대상으로 단순한 내·외부 마감 변경에서부터 개·보수, 증·개축, 용도 변경에 이르기까지 다양한 내용을 도면·사진과 함께 소개했다.

현대건축학 건축방재 · 안전

室崎益輝 지음/강병희 등 공역/180쪽/12,000원

건축물 내에서의 재해는 여러 가지 원인과 이유로 발생되고 있으며, 이로 인하여 재산상 피해뿐만 아니라 인명 피해까지 입게 된다. 근래에는 건축물들이 대형화·고층화되고 그 기능도 다양해짐에 따라 재해의 위험성은 더욱 높아지고 있다. 우리나라에서는 아직까지 건축 기술자들과 입주자들의건축 방재에 대한 체계적인 이론 구축과 학습에 필요한 연구 결과물이나 서적이 부족한 실정이다. 이 책은 건축을 공부하는 학생들이나 건축 기술자들에게 매우 유용할 것이다. CJ