

# 금리 치솟자 꼬마빌딩 거래 반토막... “월세 받아봐야 역마진”

**밸류맵 조사, 2015년 이후 거래 최저  
서울 꼬마빌딩 거래 3926→2202건  
대출이자 오르며 투자수익률 떨어져**

최근 수년간 열풍을 일으켰던 꼬마빌딩도 금리인상 충격을 벗어나지 못하고 있다. 대출 금리가 오르자 1년 사이 거래량이 반토막이 났고, 주택 시장 침체 속에 나 홀로 버티던 가격도 하락세로 돌아선 것으로 나타났다. 14일 토지·건물 정보 서비스업체 밸류맵에 따르면 지난해 서울의 상업·업무용 빌딩 거래는 2202건으로 나타났다. 전년 3926건에 비해 반토막 수준으로 줄어든 것이다. 이

는 관련 집계를 시작한 지난 2015년 이후 가장 적은 거래량이다. 서울 핵심 지역인 강남3구(서초·강남·송파구) 꼬마빌딩 거래도 지난해 476건을 기록해 전년 동기 833건에 비해 42.9% 감소한 것으로 나타났다. 특히 강남3구 지역에선 200억원 이상 중대형 빌딩 매매 건수가 198건에서 101건으로 49.0% 감소하며 중소형 빌딩에 비해 뚜렷한

감소세를 보였다. 이처럼 꼬마빌딩 시장 분위기가 급변한 것은 금리인상 영향이 크다고 업계 전문가들은 설명한다. 한국은행이 기준금리를 일곱 차례 연속 올리면서 상업용 시장에 직접적인 충격이 컸다. 꼬마빌딩은 매입할 때 대출 비율이 높은 경우가 많은데 금리가 오르면 부담이 커질 수밖에 없다. 대출 이자가 올랐으나 임대 수익은 이전과 동일하기 때문에 투자수익률(임대수익+시세차익)은 갈수록 낮아지고 있다. 이런 배경으로 최근 매수세가 뜸 끊겼다고 중개업자들은 설명한다. 서울 서초구의 한 중개업소 관계자는 “서울의 경우 보통 임대수익률이 3%대였는데 최근엔 1%대로 떨어져 힘든 사례가 많다”며

“자산가들이 가진 빌딩은 장기 공실이 발생해도 버티는 경우가 많아 매물화되지 않는 경우가 많긴 한데 최근 대출이자 오르면서 월세를 받아도 역마진이 나는 사례도 일부 있다”고 말했다. 거래량이 줄면서 꼬마빌딩 매매 가격도 최근 하락세로 돌아섰다. 밸류맵에 따르면 서울 꼬마빌딩의 3.3㎡(평)당 평균 실거래가격(대지면적 기준)은 지난해 2018년 5430만원, 2019년 5948만원, 2020년 6529만원, 2021년 7852만원 등으로 꾸준히 상승하는 모습을 보였다. 하지만 작년 9월을 고점으로 꺾이면서 1억원을 넘던 가격이 최근에는 8000만원 초반대로 떨어졌다. 이창동 밸류맵 리서치센터 리더는 “금리 상승으로 이자 부담이 커지자 꼬마빌딩 거래

가 확실히 많이 줄어들었다”며 “과거엔 당장 월세로 이자를 못 내더라도 매각차익을 기대하고 과감하게 매입하는 케이스가 많았는데 매각차익에 대한 기대가 어려워지자 시장이 위축되는 모양새”라고 설명했다. 한국은행 금융통화위원회가 이날 기준금리를 또다시 0.25%포인트 인상한 데다 추가 금리인상 가능성도 남아 있어 꼬마빌딩 시장의 가격 조정이 본격화될 것이라는 예상도 나온다. 부동산업계의 한 관계자는 “이자율이 너무 높아 꼬마빌딩 시장이 당분간 쉽지 않을 것”이라며 “과거 데이터를 보면 3~4년간 바닥 다지기 구간이 있었던 만큼 이번에도 오랜 기간 가격 조정 양상이 나타날 것”이라고 말했다. 최이슬기자

## “이번 설엔 호텔에서 푹 쉬까”...호텔가 설캄스 상품 풍성

**서울신라호텔, 설 연휴기간에 와인파티 이벤트 진행**



호텔업계가 계묘년 설을 맞이해 호텔에서 편하게 연휴를 보내려는 설캄스족(설날+캄스)을 겨냥해 관련 패키지 상품을 출시하고 있다. 호텔업계는 코로나19 팬데믹 기간 동안 고향을 방문하지 않고 혼자서 또는 가족 단위로 호텔에서 쉬려는 분위기가 확산하면서 이들을 겨냥한 상품을 출시해 왔다. 올해는 사회적 거리두기가 해제된 이후 첫 설이지만 호텔에서 설캄스를 즐기려는 트렌드가 하나의 문화로 자리잡으면서 관련 상품을 선보이고 있다는 분석이 나온다. 13일 업계에 따르면 서울신라호텔은 설 연휴를 맞아 와인 파티를 펼친다. 서울신라호텔은 설 연휴가 시작되는 오는 21일부터 3일간 대연회장인 다이내스티홀에서 제츠 공연과 함께 와인, 마리아주 안주를 즐길 수 있는 ‘홀리데이 와인리(Holiday Winery)’ 이벤트를 진행한다. 이번 이벤트가 펼쳐지는 대연회장은 약 1130㎡(340평)의 웅장한 공간으로, 만찬 테이블과 화려한 샵리에, 은은하게 비추는 조

명과 촛불이 마치 영화 속 만찬장을 연상하도록 꾸며진다. 10여종의 와인과 마리아주 안주가 마련되며, 마리아주 안주는 서울신라호텔의 대표 메뉴로 구성한다. 치즈 플레이트, 카테일 새우, 안심 찹스테이크, 연어 구이, 훔메이드 소시지 등과 함께 달콤한 디저트까지 제공한다. 또 피아노, 콘트라베이스, 재즈 기타, 드럼, 색소폰, 트럼펫으로 구성된 6인조 라이브 재즈 공연도 예정돼 있다. 특히 올해는 계묘년을 맞아 토끼와 함께하는 특별한 이벤트를 구성했다. 10여 종의 와인 중 2023년 토끼해를 맞이해 토끼 라벨로 유명한 ‘젠틀 레빗’의 레드 와인, 화이트 와인 2종을 준비해 의미를 더했다. 또한 와인 파티에 입장하는 모든 고객에게는 ‘2023년 토끼해 에디션 신라베어’를 증정한다. ‘홀리데이 와인리’ 객실 패키지는 ▲디럭스 룸(1박) ▲홀리데이 와인리 입장 혜택(2인) ▲2023년 토끼해 에디션 신라베어(1개) ▲체련장 ▲실내 수영장(2인)으로 구성되며, 와

인 파티가 진행되는 1월 21일~23일 투숙 가능하다. 조선호텔앤리조트에서는 2023년 새해 설 연휴를 맞이해 연휴 기간 동안 호텔을 방문한 고객들을 대상으로 다채로운 프로모션을 선보인다. 웨스틴 조선 서울은 설 연휴 기간 ‘2023! 해피 버니 이어 (2023! Happy Bunny Year)’ 패키지를 선보인다. 이달 21일~23일까지 한정적으로 선보이는 패키지인 웨스틴 조선 서울의 겨울 시즌 패키지 ‘스터리 페어리 윈터(Starry Fairy Winter)’ 혜택에 특별한 새해 디저트가 포함된다. 주얼리 플랫폼 아몬즈의 한정판 주얼리 박스와 함께 디자이너 주얼리 ‘딤브로우’의 골드 하트 진주 목걸이, 그리고 니치향수 브랜드 ‘르페르스나’의 핸드크림과 오드퍼퓸 디스커버리 세트를 기프트로 제공한다. 또 검은 토끼의 해인 만금 패키지 예약 고객에 한해 조선텔리의 ‘미니 당근 파운드 케이크’를 제공한다. 또 웨스틴 조선 서울 조선텔리는 설날을 맞아 오색 빛깔의 북 주머니 모양의 쿠키로 구성된 ‘복(福) 쿠키 세트’와 ‘월년 크림을 찹쌀 브레드 세트’를 오는 23일까지 판매한다. 레스케이프 및 웨스틴 조선 부산, 그랜드 조선 부산 및 제주 등도 설 연휴를 맞아 관련 상품을 준비했다. 한화호텔앤드리조트는 ‘윈터 스파클릭’을 내달 28일까지 선보인다. 최근 일본 등 온천 여행이 수요가 증가하는 가운데 한화호텔앤드리조트는 리조트 안에서 온천을 즐기는 ‘윈터 스파클릭’ 패키지를 준비했다. 온천수를 사용하는 리조트 내부 시설을 활용해 멀리 가지 않아도 야외 노천탕과 사우나 등을 이용할 수 있다. 서선욱기자

## 식품업계, 너도나도 새해 ‘헬스디깅족’ 잡아라



새해를 맞아 건강관리에 집중하는 ‘헬스디깅족’을 공략하는 식품기업이 늘고 있다. 헬스디깅족이란 ‘헬스(건강)’와 ‘디깅(채굴·발굴)’을 합친 말로, 건강관리에 깊이 파고드는 소비자를 뜻한다. 서울장수는 막걸리 업계에서 처음으로 장 건강을 고려해 프로바이오틱스 효모균 ‘보올라디’를 장수 생막걸리 전 제품에 확장 적용하고 있다. 보올라디는 장 내 염증 개선과 장 건강에 도움을 준다고 알려져 있다. 보올라디는 전액 세로토닌 위산이나 항생제에도 잘 죽지 않아 국내에선 정장작용 등을 돕는 의약품으로도 사용한다. 장수 생막걸리는 효모가 건강하게 살아있는 10일 유통을 원칙으로

**건강관리 강화하는 MZ트렌드**

하고 있다. 장수 생막걸리 한 병(750ml)엔 최소 750억 마리 이상의 보올라디 효모를 함유했다. 또 전통 누룩에서 분리해 전통주 제조와 발효에 활용도가 높고, 막걸리 특유의 감칠맛과 탄산감에 풍부한 향을 더했다. 롯데리아는 건강과 환경을 고려한 MZ세대의 버거니즘 열풍에 발맞춰 ‘리아 미라클버거 II’를 출시했다. 콩단백으로 만든 100% 식물성 패티를 활용한 제품이다. 롯데리아는 지난 2020년 리아 미라클버거를 선보인 바 있다. 이번 신제품은 리뉴얼을 거쳐 풍미와 식감을 높였다. 롯데리아는 리아 미라클버거 II와 터블 리아 미라클버거 II 두 메뉴를 함께 운영한다. 링티는 비건 프로틴 음료를 내놓았다. 고소민은 보리, 현미, 감정콩 등 국내산 19가지 곡물을 넣어 만든 100% 식물 단백질로 한국비건인증원으로부터 비건 인증을 받았다. 1포씩 간편하게 물에 타 먹을 수 있는 스틱 형태로 기존 단백질을 섭취하며 계량하는데 번거로움을 느꼈던 소비자들의 불편함을 해결했다. 미숫가루 맛으로 구현해 아침 식사 대용으로도 이용할 수 있다. 뉴스시

## “기분 좋을 때 마시는 와인은?” 롯데백, 소믈리에가 와인 선물 추천

롯데백화점이 설 명절을 맞아 소믈리에가 직접 추천하는 와인 선물세트를 소개한다. 이번 와인 선물세트를 추천하는 전문 소믈리에에는 세계적으로 인정받는 경민서, 최준선, 한희수 소믈리에로, ‘셀러 셀렉션’, ‘데일리 셀렉션’ 등을 주제로 다양한 와인을 추천한다. 첫 번째 추천 와인은 연초와 연말에 가장 인기가 많은 와인인 ‘피에르 지모네 GIFT(기프트)’(30만원)다. 기념일이 많은 기간에 가장 많은 고객이 찾는 와인 중 하나인 ‘피에르 지모네’ 샴페인 세트를 이번 본 판매 기간 30명 한정으로 34% 할인 판매한다. 스페인 역사상 최초로 와인 스펙테이터 1위를 차지한 ‘임페리얼 리오하 그란 레세르바’(15만 7000원)도 추천한다. 10년 이상 충분히 숙성이 가능해 선물하기 가장 좋은 와인으로도 불리고 있다. 롯데백화점은 해당 상품을 60% 할인해 선보인다. 세 번째 추천 상품은 기분 좋은 일이 있을 때 선물하는 것으로 유명한 ‘슈퍼 투스칸’ 와인인 ‘반피 GIFT(기프트)’(25만원)다. ‘반피 엑셀 수스’ 1병, ‘반피 스무스’ 1병으로 구성됐고, 정상 대비 45% 할인된 가격에 판매한다. 이외에도 롯데백화점 소믈리에들은 ‘장 끌

**설 와인 선물세트 소믈리에가 큐레이션...온 가족 즐길 상품 준비**



로드 부아세 GIFT(기프트)(9만원), ‘파 니엔테 GIFT(기프트)(42만 5000원)’를 추천 했다. ‘장 끌로드 부아세 GIFT’는 가격 부담이 적어 ‘홈 파티’에 많이 쓰이는 와인이고, ‘이 순간

을 온전히 즐기다’라는 뜻을 가진 와인인 ‘파 니엔테 GIFT’는 새해를 맞아 고객들이 모든 것이 새롭게 시작되는 분위기를 즐길 수 있기를 바라며 추천했다. 김재환기자

## 순천지역 기업체 84% 설 명절 4일간 연휴

순천상공회의소(회장 이흥우)는 최근 165개의 관내 주요 제조업체를 대상으로 2023년도 설 연휴 기간과 상여금 지급 현황을 조사한 결과, 응답한 기업 중 139개의 업체(84.24%)가 4일간 휴무할 예정이며, 5일 이상 휴무한다는 기업도 4개사(2.42%)가 있다고 발표했다. 설 상여금 지급 여부에 대해서는 전년도 설 대비 4% 증가한 51%의 기업이 지급할 계획이라고 답했으며, 29.7%의 기업은 아직 확정되지 않은 것으로 나타났다. 19.3%의 기업은 지급 계획이 없다고 밝혔다. 설 상여금을 지급하는 기업 중 급일봉 형태로 일정 금액을 지급하는 기업이 37개사로 가장 많았으며, 평균 지급액은 52만 7천 원으로 지난해보다 약 3만 4천여 원 감소

했다. 또한 연봉에 포함하여 지급하는 기업은 14개사였으며, 기본급의 20%~50%를 지급할 기업이 11개사, 기본급의 51~100% 지급할 기업이 8개사, 기본급의 101~200% 지급할 기업이 2개사로 그 뒤를 이었다. 선물 및 상품권으로 지급 예정인 업체는 12개사로 조사되었다. 순천상의 관계자는 “지난해 설 명절과 비교하여 상여금 지급 기업은 늘었지만, 평균 지급액이 다소 감소한 것은 고물가, 고금리의 장기화에 따른 경제성장률 전망치 하향 조정 등 녹록지 않은 새해 경제 상황이 우리 지역 기업 경영의 현실에 반영된 것으로 보인다”고 말했다. 순천=김승호기자

## SSG닷컴, 제수용품 등 최대 40% 할인

**10% 장바구니 쿠폰·카드사별 청구할인 까지**

SSG닷컴이 설 명절을 앞두고 제수용품 등 장보기 상품과 선물세트 행사를 진행하고 있다고 15일 밝혔다. 먼저 18일까지 ‘미리 준비하는 제수용 대전’ 기획전과 ‘명절 장보기’ 프로모션을 동시에 열고 명절 먹거리를 최대 40% 할인 판매한다. 원하는 시간을 정해 받아볼 수 있는 택배 송이나 새벽배송 장보기 상품을 10만원 이상 구매 후 신청한 고객 선착순 1만 명에게는 10% 장바구니 쿠폰을 연휴 이후 추가 지급한

다. 카드사별 청구할인도 받을 수 있다. 설 선물세트 판매도 이어간다. 이마트몰 선물세트는 행사 카드 결제 시 최대 40% 할인, 구매 금액별 최대 50만원 상품권 증정 등의 혜택을 제공한다. 상품권 혜택은 즉시 할인으로 적용 가능하다. 신세계몰 선물세트는 구매 시 최대 7% 적립 혜택을 제공한다. 16일과 17일 이틀 동안은 이마트몰, 신세계몰 선물 5만원 이상 구매 시 사용 가능한 10% 장바구니 쿠폰을 추가로 준다. 이슬비기자