



광주시 북구 북동 수창초등학교 일대(13만6250㎡)가 최근 도시정비구역으로 지정돼 초고층 아파트 단지로 재개발될 것이라는 소문이 돌면서 '지분 쪼개기'가 성행하고 땅값이 급등하는 등 부동산 투기 광풍이 불고 있다. /김진수 기자 jeans@kwangju.co.kr

## 재개발 '지분 쪼개기'... 광주 부동산 '광풍'

광주 구 도심 일대에 부동산 투자 광풍이 몰아치고 있다. 저금리 기조에도 지속적 인 부동산 상승세 분위기 속에 부동산 규제 예외 지역에서 2000세대가 넘는 초고층아파트 단지가 들어설 것이라는 자치단체의 개발계획 소문이 돌면서다. 부동산 개발업자들이 일대 토지를 사들인 뒤 '지분 쪼개기'에 나서는가 하면, 아파트 입주권을 얻을 수 있다는 말에 솔깃한 투자자들과 실수자들이 몰려들어 너도나도 사재기에 나서면서 땅값도 급등했다.

광주시가 부동산 투기와 불법 거래를 단속하겠다는 입장을 밝히는데, 해당 지자체도 이 같은 과열 분위기를 파악한 상황이지만 별다른 방안이 없다며 손을 놓고 있어 자칫 지역 부동산 시장의 과열 양상을 부추길 것이라는 우려가 나오고 있다.

4일 국토교통부의 실거래가 공개시스템에 따르면 광주 북구 북동 일대 토지 매매 건수가 올 해 들어서만 80건에 이르는 등 급증했다. 특히 80건의 토지 매매 건수 중 절반이 넘는 43건이 '지분 거래' 형태로 이뤄진 것으로 드러났다.

지분 쪼개기란 하나의 필지를 여러 개

광주시 북구 북동 일대 2000세대 초고층 아파트 개발 소문  
올해 토지 매매 80건...절반 넘는 43건 '지분 거래' 형태  
투기꾼 몰려 땅값 급등 주민들 피해 호소...지자체는 무대책

로 분할하거나 단독·다가구주택을 다세대 주택으로 전환해 조합원 수를 늘리는 수법이다. 부동산 개발업자들 입장에서 토지를 싸게 사들인 뒤 비싸게 쪼개 팔아 막대한 이익을 올릴 수 있고 투자자를 입장에서는 아파트 입주·분양권을 확보한 뒤 몇 배의 시세 차익을 올릴 수 있다.

특히 아파트 분양권을 확보할 수 있는 토지 규모가 60㎡라는 점에서 올 해 이뤄진 모든 지분 거래(43건)가 모두 61~62㎡ 수준에서 진행됐다. 지난 3월에는 일대 토지 한 필지(537.8㎡)가 61㎡씩 8개로 쪼개져 등기등록자가 8명으로 나뉘었고 6월에도 한 개 필지(436.5㎡)가 7개로 쪼개져 팔렸다. 지난 6월 거래된 20건 중 14건도 이 같은 '지분 쪼개기'로 팔렸고 7월 거래된 19건 중 18건도 '지분 쪼개기'였다.

개발업자와 투자자들이 몰리면서 땅값도 급등했다. 지난해만 해도 일대 토지 매매가는 3.3㎡당 300~350만원 수준이었지만 현재는 3.3㎡당 700만~1000만원까지 뛰었다. 땅을 사려는 투자자들의 발길

도 끊이지 않고 있다.

지난해 상반기까지만 해도 전무했던 '지분 쪼개기' 등 거래가 급증한데는 오랜 기간 묵여있던 북동 일대 재개발 정비사업이 시작된 것이라든가 개발계획을 미끼로 기획부동산 개발업자들이 투자자를 끌어모았을 가능성이 크다는 게 업계 설명이다. 북동에서 만난 한 공인중개사는 "늦어도 올해 말까지 재개발구역이 지정될 것으로 알려지면서 최고 '핫'한 지역으로 떠올랐다"면서 "전화조차 오지 않았던 작년과 달리, 올해는 매일 1~2건 이상 문의가 온다"고 말했다.

광주시 북구가 최근 내놓은 북동 재개발 정비사업은 수창초등학교 일대 13만 6250㎡ 부지에 2956세대가 들어서는 지상 20~45층 규모의 아파트단지 23개동을 짓겠다는 게 골자로, 북구는 지난 5월 '재개발사업 정비계획'에 대한 주민설명회와 구의회 의견 청취까지 마무리한 뒤 원안대로 정비계획을 확정지은 상태다.

과열 분위기가 감지되면서 실거주 주민들의 피해도 우려되고 있다. 재개발구역에 지분 쪼개기로 조합원 수가 늘어나면 재개발 사업성이 크게 떨어진다. 조합원 부담이 늘어날 것이라는 얘기가. 지분 쪼개기가 많

아지면 조합원 분양가가 예상보다 높게 나올 수 있다는 예상도 제기되는 실정이다.

외부에서 투기 세력과 투자자들이 몰리면서 땅값 급등으로 인한 피해를 우려하는 주민들도 적지 않다. 북동 일대 상가를 중심으로 일부 주민들은 북구를 상대로 재개발 정비계획안 철회를 요청하는 민원까지 제기한 상태다.

북동에서 30년 간 상가를 운영중이라는 한 주민은 "도시정비구역으로 지정된 이후에는 재개발 전까지 증·개축이 불가능하다"면서 "재개발이 언제 이뤄질지 모르는 상황에서 오히려 더 슬럼화되면 원주민들만 피해를 입게 된다"고 우려했다.

이런데도 자치단체는 별 대책을 마련하지 못하고 광주시로만 떠넘긴다며 주민들의 원성이 높아지고 있다. 북구 관계자는 이와 관련, "지분 쪼개기는 도시정비구역으로 지정되면 불가능하기 때문에 최근 성행하고 있는 것으로 알고 있다"면서 "지자체가 대응할 방안은 없지만 이 같은 내용을 광주시에 전달, 광주시 도시계획위원회 심의 과정에서 논의의 될 수 있도록 하겠다"고 말했다.

한편, 북동 일대는 지난 2005년부터 도시정비 예정지역으로 지정된 뒤 추진위원회가 구성됐지만 여태껏 구체적 계획이 추진되지 않다가 최근 도시정비계획이 확정됐다. 향후 도시계획 위원회 심의 절차를 거쳐 정비구역으로 지정되면 조합 설립을 통한 재개발 사업에 착수할 수 있다.

/정병호 기자 jusbh@kwangju.co.kr

## 낙후·소외·차별 지역 없어야 전국 어디서나 지속가능한 삶

### 국가균형발전을 위한 다섯 가지 제안

광주일보·광주전남연구원 공동기획

#### 〈2〉 인구 감소지역 지원

정부가 지금까지 다양한 국가균형발전 정책을 추진했지만, 낙후지역순위는 지난 20년간 변함없이 간격만 커졌다. 지난 2001년 지역낙후도가 가장 심한 지역은 전남, 전북, 강원 순이었으며, 2011년에도 결과는 같았다. 지난 2019년 8월 대통령 직속 국가균형발전위원회(균형위)가 개발해 발표한 균형발전지표에서도 이들 지역은 같은 순위였다. 이 지표는 지자체의 1975~2015년 40년간 연평균 인구 증감률과 2015~17년 3년간 평균 재정자립도(핵심지표)를 기준 삼아 마련한 것이다.

인구(인구증가율, 노령화지수), 경제(재정자립도, 제조업종사자비율, 승용차 등록대수), 기반시설(도로율, 의사수, 도시적 토지이용률) 등을 근거로 한 낙후지수에서도, 핵심지표를 바꾼 균형발전지표에서도 전남·전북·강원은 나란히 최하점을 받았다. 그만큼 낙후 정도가 심각하다는 것을 의미하며, 한편으로는 지난 20년간 정부의 국가균형발전 정책이 하위 순위에 대한 집중적인 투자와 그에 따라 '균형'을 잡아주는 역할을 거의 하지 못했다는 것을 단적으로 보여준다고 할 수 있다.

광주 역시 광역시 가운데 지역낙후지수가 최하위권이라는 점도 주목해야 한다. 지난 2011년 호남의 대표도시 광주는 7대

특·광역시 가운데 6위였으며, 수십년간 순위 변동이 없이 광역시 가운데 가장 발전이 더딘 상태다.

여기에 전남은 '소멸'까지 예정돼 있다. 전남은 만 20~39세 여성 인구가 만 65세 이상 인구가 넘는 '소멸위험지수'가 0.44로 나타났다. 0.2~0.5는 소멸 위험, 0.2 미만은 소멸 고위험지역으로 분류되는데, 전남은 가장 낮은 0.44로 나타났다. 전남은 지난 2013년 0.55였다는 점에서 향후 10년 뒤에는 전국 최초로 소멸 고위험지역이 될 가능성이 높아졌다. 광주 역시 2013년 1.44였으나, 6년 뒤인 2019년에는 1.01로 급감하했다.

특히 2017년부터 수도권 인구가 증가하면서 호남권과 영남권은 젊은 20대를 중심으로 한 유출이 두드러지고 있다. 전남은 2000년 대비 2019년 총인구가 17.2% 감소하는 인구의 양적 감소가 진행되고 있으며, 초고령화와 출생아 감소, 20~30대 인구유출로 인한 질적 인구구조의 문제가 동반되고 있다. 지속적인 인구 감소와 고령화, 수도권으로의 젊은 생산인구 유출을 경험하고 있는 지역의 시각에서는 인구 규모의 감소도 문제이지만, 인구구조의 불균형과 지역간 인구 편차, 농어촌지역의 고령화와 마을 쇠퇴와 소멸의 문제에 직면해 있는 실정이다. 이에 따라 지역에서의 경제, 교육, 고용, 주택, 사회보장이나 재정 등에 이르는 모든 사회경제적 영역의 변화와 어려움이 예상되며, 변화된 인구구조로의 지역사회 구조 재편과 이해갈등이 동반될 것으로 예상된다.

▶2편으로 계속

/윤현석 기자 chadol@kwangju.co.kr

### 문 대통령 "청년기본법 시행, 청년정책 마련 최선"

문재인 대통령은 5일부터 청년기본법이 시행되는 것과 관련해 "정부는 더 좋은 정책이 제때 더 많은 청년에게 돌아가도록 최선을 다하겠다"고 밝혔다.

문 대통령은 이날 페이스북에 올린 글에서 이같이 말하고 "청년기본법은 청년 스스로 이겨내야 했던 어려움을 국가가 함께 나누겠다는 약속이다. 청년과 함께 꿈을 이루겠다"고 강조했다. 청년기본법은 정부가 고용·주거·문화 등을 아우르는 청년정책 기본계획을 5년 단위로 수립하

도록 한 법이다.

문 대통령은 "지금의 청년들에게는 일자리, 주거, 소통, 참여, 복지, 삶의 질 문제 등 예전보다 훨씬 복잡하고 다양한 문제들이 있다"고 설명했다.

문 대통령은 "정부는 청년 문제를 해결하기 위해 다각도로 노력했지만 여전히 부족하다. 자유롭게 삶의 경로를 선택하고 실패해도 다시 일어설 수 있는 환경을 구축해야 한다"고 주문했다.

/임동욱 선임기자 tuim@kwangju.co.kr

사랑과 감사의 66년  
믿음과 소망으로 100년  
[1954~2020]  
기독교명문대학  
광신대학교  
www.kwangshin.ac.kr

광주서부경찰의 봐주기·눈치보기 ▶6면  
KIA 타이거즈의 적은 비·더위·부상 ▶18면



코로나19 극복  
대숲맑은 담양  
공동브랜드  
함께해요!

대숲맑은 생태도시 담양의 청정자연에서  
따뜻하고 성실한 농부의 손길로 수확한  
건강한 우리 농산물과 함께  
코로나19의 빠른 극복을 기원합니다.