

주택보급률 초과에 매물만 쌓여...건설업계 구조조정 시급

한국은행 광주전남본부, 광주 주택시장 부진 요인 및 향후 전망 발표 미분양 주택 늘어 가격 하락 부추겨...분양가 상승 부동산 침체 영향 주택시장 규모 대비 전설업체 수 전국 1위...업종전환 지원 등 필요

한국은행 광주전남본부가 광주지역 주택시장에서 아파트 등 주택 공급량 및 미분양 분량이 수요량보다 많아짐에 따라, 지역 건설업체가 구조조정 등 대책을 마련할 필요가 있다는 분석 결과를 내놨다. 광주의 경우 이미 주택보급률이 105%를 초과했고, 대출금리도 높은 만큼 주택 이주 부담이 커져 주택 수요는 줄어든 반면, 지역 주택시장의 규모 대비 전설업체 수는 전국에서 가장 많다는 점에서다. 한국은행 광주전남본부는 26일 이같은 내용이 담긴 '최근 광주지역 주택시장 부진 요인 및 향후 전망' 자료를 발표했다.

이번 자료는 주문서 한국은행 광주전남본부 기획금융팀 과장, 정운재·윤창석 조사역 등이 광주지역 주택시장의 부진에 대해 수요측면과 공급측면으로 나눠 분석한 결과다.

주 과장은 광주지역 주택시장 부진의 주요 요인으로 수요와 공급의 불균형을 꼽았다. 수요는 갈수록 적어지는데, 공급은 지속적으로 이뤄졌기 때문이다.

우선 수요 측면에서는 지난 2022년 하반기 이후 광주지역 주택가격이 하락할 것으로 예상됨에 따라 신규 아파트 청약 경쟁률이 대폭 하락한 것으로

나타났다. 광주 부동산 업계가 호황이었던 지난 2020~2021년에는 광주 신규 아파트 청약경쟁률이 많게는 80대 1에 근접했지만, 올해 들어서는 5대 1 수준을 하회한 것으로 집계됐다.

또 광주시의 경우 주택보급률이 지난 2022년 기준 105.2%에 달해 전국 6개 광역시 중 울산(108.4%)에 이어 두번째로 높았고, 주택 중 아파트 비율은 지난해 기준 81.5%에 달했다. 하지만 1인가구 수가 증가함에 따라 아파트보다는 비아파트 주거시설 수요가 높아지면서 기존 부동산 침체에 영향을 미쳤다.

이 밖에도 광주 아파트 분양가는 공사비가 부담 증가 및 분양가격 규제의 완화 등으로 지난 10월 기준 1㎡ 당 557만 5000원까지 올랐고, 높은 수준의 대출금리가 지속되면서 주택 이주 부담이 커진 점도 지역 주택시장 부진의 원인으로 꼽혔다.

공급측면에서는 지역 주택시장 규모 대비 너무 많은 지역 건설업체 수 및 주택경기 침체 등이 부진에 한 몫했다는 분석이다.

광주시 건설업 지역내총생산 1000억원 당 건설업체 수는 지난 2020년 기준 322개로 전국 6개 광역시 가운데 압도적으로 많았다. 광주에 이어 대

전(265개), 대구(243개), 부산(219개), 울산(166개), 인천(137개) 순으로 많았다.

기존 지역 건설업체 수도 타지역 대비 많은 가운데, 지역 건설시장에 수도권 소재 건설사 등 타지역 업체들도 건설 수주에 참여하면서 주택 공급은 지속적으로 증가했다.

광주지역 주택시장의 경기민감도가 높다는 점도 문제다. 주택경기가 호황이던 지난 2020~2021년 착공된 아파트 등이 지난해와 올해 준공됐지만, 주택 경기가 침체됨에 따라 다수 미분양 상태로 남게 됐다.

주 과장은 향후 광주 주택시장에 대해서는 기준금리 인하에 따른 주택담보대출 금리 하락 등으로 원리금 상환 부담이 감소하고, 주택가격도 소폭 상승 전환했다는 점에서 다소 회복세를 보일 것으로 전망했다.

다만, 중장기적으로는 광주지역이 타지역 대비 높은 주택보급률 및 아파트 비중, 2인 이상 가구 수 감소, 시장 규모 대비 너무 많은 건설업체 수 등 구조적 요인들로 인해 주택시장 개선이 어려울 것으로 예상했다.

주 과장은 "향후 광주 주택시장의 구조적 개선을 위해서는 중대형 아파트보다는 소형 아파트 또는 비아파트 주택의 공급 비중을 높여야 할 것으로 보인다"며 "실적부진이 지속되거나 경영개선이 어려운 지역 건설사들에 대해서는 업종전환을 지원하는 등 실질적인 대책 마련이 필요하다"고 제언했다. /장윤경 기자 zzang@kwangju.co.kr



'순천 푸르지오 더 퍼스트' 주거문화 중심 되다

6개동 560 세대 입주자 모집

대우건설이 순천시 덕암동에 선보이는 '순천 푸르지오 더 퍼스트' (조감도) 입주자를 모집한다. 순천 푸르지오 더 퍼스트는 올 12월 기준 약 80% 이상의 공정을 나타내고 있다. 1군 건설사인 대우건설의 수준 높은 시공능력과 푸르지오 브랜드만의 차별화된 주거 서비스를 제공한다. 푸르지오는 한국기업평판연구소의 아파트 브랜드 선호도 조사에서 꾸준히 최상위권을 기록하고 있다. 또 2022년 건설업체 시공능력평가 아파트부문 1위에 차지 했다.

단지는 지하3층-지상29층, 6개동 560세대 규모로, 84㎡(A·B·C·D 타입) 210세대, 111㎡(A·B·C 타입) 350세대로 구성됐다.

단지 편의시설로는 '그리너리 라운지' 내 스크

린 골프연습장과 피트니스클럽, 멀티룸 등이 마련되며, 독서실과 게스트하우스, 어린이 집 및 돌봄센터, 독서실 등 커뮤니티시설도 들어선다. 또 세대별 전용 창고도 제공한다.

순천 푸르지오 더 퍼스트는 KTX 순천을 결어둔 역세권으로 순천시 중심부에 위치한다. 마트와 홈플러스 등 쇼핑시설과 메가박스, 순천 동천면, 순천만 국가정원 등도 도보로 이용 가능하다. 또 순천시 전역을 10~20분 내에 닿을 수 있다.

분양 관계자는 "순천지역에서 이러한 대형 건설사의 공급이 부족했다. '순천 푸르지오 더 퍼스트'를 시작으로 순천도 브랜드 아파트의 새로운 주거문화를 만날 수 있을 것이라 판단된다"며 "철저한 준비와 노력으로 순천시 아파트 시장에 새로운 장을 열겠다"고 말했다. /김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

광주 부동산 거래 1위 '그랜드센트럴'...매매가 하락에 인기 급등

전남은 광양 '성호2차'

올해 광주에서 가장 많이 거래된 아파트는 '그랜드센트럴', 전남은 광양 '성호2차'인 것으로 나타났다.

26일 부동산 전문 앱 '아실'에 따르면 올해 광주지역 거래건수 1위를 기록한 단지는 광주시 동구 그랜드센트럴이었다.

그랜드 센트럴은 2366세대 대단지로, 2020년 입주를 시작한 신축에 속한다. 올 들어 광주지역 아파트 가격이 하락함에 따라 이 단지 역시 매매가가 하락하는 가운데, 기존 매입 희망자들이 매입에 적극 나서면서 계약체결이 많았던 것으로 보인다.

2위는 올해 입주를 시작한 'S-클래스 더 제니

스' (광주시 북구 임동)로 총 214건이 매매됐다. 이 단지는 2240세대가 큰 장점으로 평당 약 1500만원 분양가가, 최근 광주지역 평균 분양가에 견줘 합리적이라는 평가를 받으면서 손바뀜이 많았던 것으로 분석된다.

뒤이어 3위는 '신창 3차 부영 사랑으로' (133건), 4위는 '유니버시아드 힐스테이트 3단지' (108건), 5위는 '한양 수자인 리버뷰' (1034건)였다.

전남에서는 377건이 거래된 광양시 중동 성호2차가 1위에 올랐다. 성호2차는 2위 그룹보다 100여건 많은 거래 건수를 기록했다.

성호2차 인기 이유는 광양 포스코 등 공장단지 와 가깝고, 여수로 이동하기에도 좋은 지리적 이

점 때문인 것으로 파악됐다.

전용면적 59㎡로 비교적 적은 평수지만, 전·월세 등 세입자 문의가 꾸준하면서 투자 목적으로 구매하는 이들이 많은 것으로 알려졌다.

전남지역 거래 2위는 '순천 그랜드파크 자이' (순천시 풍덕동)으로 총 236건이 거래됐고, 3위는 '트리마제 순천 1단지' (순천시 조례동)으로 217건이 매매됐다. 두 단지는 순천시가 전남 동부권의 '배드타운' 역할을 함에 따라, 이 지역 내 고급 아파트 수요자들의 선택을 받은 것으로 보인다.

4위는 순천시 조례동 '시내' (191건), 5위는 마천가지로 순천시 해룡면 신대리의 '중흥 S클래스 메가타운 6단지' (145건)였다. /김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

내년 건설공사 표준시장단가 3.9% 상승

오늘 공고...다음달 1일부터 적용

내년 공공 건설 공사 가격은 올해보다 평균 3.9% 오를 전망이다.

국토교통부는 내년 공공 건설 공사 가격 산정의 가이드라인적인 표준 시장 단가가 올해보다 3.9% 상승했다고 26일 밝혔다.

이는 올해 실제 공사가 이뤄진 100억원 이상 규모의 공공 건설 공사 현장에 대해 현장 공사비와 노임 등 1천832개 항목의 거래 가격을 조사한 시장의 평균 거래 단가가 지난해보다 3.9% 상승한 데 따른 것이다.

시장 평균 단가 상승률은 이듬해 건설 공사 현장에서 공사비 등을 산정할 때 기준으로 활용된다.

현장 공사비는 직전 조사 때인 지난 5월보다는 2.2% 올랐다. 이번 조사 항목 1천832개 중 현장 조사는 토목 236개, 건축 101개, 기계설비 77개를 포함한 총 414개 항목에 대해 이뤄졌다.

나머지 1418개 항목에 대해서는 건설 공사비 지수를 적용한 재료비와 경비, 시중 노임 단가를 적용한 노무비 등 물가 변동분을 고려해 산출했다.

국토부는 새로 마련한 표준 시장 단가와 표준 품셈을 오는 27일 공고하고 내년 1월 1일부터 적용한다. /연합뉴스

광주 아파트값 33주 연속 하락...전세는 상승세 지속

광주지역 아파트 매매가격 하락, 전세가격 상승 흐름이 이어지고 있다.

26일 한국부동산원이 발표한 '2024년 12월 4주 주간 아파트가격 동향'에 따르면 이번주 광주의 아파트매매가격은 지난주와 견줘 0.03% 하락했다. 매매가격 하락폭은 지난주와 같고, 33주 연속 하락세를 이어갔다.

동구의 하락폭이 가장 컸고(0.10%), 뒤이어 서구 -0.04%, 북구-광산구 -0.03%, 남구 -0.02%였다.

반면, 전세가격은 또한번 상승했다. 이번주 광주의 아파트전세가격은 지난주와 비교해 0.02% 올랐다.

상승폭은 지난주(0.03%)보다 줄었지만, 올 10월 셋째주부터 11주 연속 상승세를 이어갔다. 이번 주 광주지역 전세가격 상승폭은 세종

(0.04%), 울산(0.04%) 다음으로 높았다.

자치구별로 보면 광산구가 0.03%의 상승률을 기록했고, 동·서·북구(0.02%)와 남구(0.01%)도 올랐다.

전국 아파트 가격도 하락세를 이어갔다. 이번주 전국의 아파트 매매가격은 전주보다 0.03% 하락했다. 이로써 전국 아파트값은 지난 11월 셋째 주 이후 하락세를 지속했다.

서울(0.02%→-0.01%)은 오름세를 유지했지만, 상승 폭은 매우 조금씩 줄어드는 추세다. 인천(-0.05%→-0.09%)은 매수심리 위축 속에 낙폭을 확대했고, 경기(0.00%→-0.01%)는 지역과 단지에 따라 혼조세를 보이는 가운데 반등했다. 수도권(0.00%→-0.00%)은 전주에 이어 제자리걸음을 했다. /김민석 기자 mskim@

학폭 피해자에 따스한 바람이 닿기를

“ 지금도 어딘가에서 언제 죽을까, 어떻게 죽을까, '나 죽어도 우리 가족들 행복해야 할 텐데'라며 죽음을 생각하며 걱정과 고민을 하는 우리의 어린 자녀들을 어떻게든 돕고 싶었습니다. 저에게는 그 부분이 가장 간절했어요. ”

이호동 교사가 학창시절 겪은 피해 경험 등을 담아 피해자와 가족에 건네는 위로

저기 환한 달이 되려나/ 혼자 떠난 너의 초행길에/ 나는 너의 달이 되려나
어디로 가느냐/ 갈 길은 아느냐/ 가다가 길 잃거든/ 나를 보고 가거라/ 나를 안고 가거라.

- 이호동 <달이 되려나>

구체적이고 현실적인 학교폭력예방 7중 시스템 “화제”

이호동 작가의 글, 부인 박소영 교사의 삽화 감동과 향기, 따스함을 전하다

<따스한 바람이 너에게 닿기를>
저 자 이호동 | 삽 화 박소영 | 출판사 가현정북스


