

# 토허제 해제 여파에 광주·전남 주택경기·입주 전망 상승

주택사업경기전망 광주 11.7p 오른 70.5·전남 5.1p 상승한 66.6

4월 아파트입주전망 광주 17.5p·전남 21.7p 경증…전국 대폭 상승

토지 거래 허가 구역 지정(토허제)이 한때 해제되면서, 광주·전남 등 전국 4월 주택사업자 경기·입주 전망이 전월 대비 대폭 상승한 것으로 나타났다.

10일 주택사업연구원(주산연)에 따르면 지난달 18~26일 한국주택협회·대한주택건설협회 회원사를 대상으로 4월 주택사업경기전망지수를 조사한 결과, 전월 대비 11.5포인트(p) 오른 85.5였다. 해당 지수는 기준(100)을 넘으면 경기가 좋아질 것으로 보는 업체의 비율이 더 높다는 것을 뜻한다. 광주는 전월 대비 11.7p 오른 70.5로 조사됐고, 전남은 66.6으로 전월보다 5.1p 상승했다.

다른 비수도권에서도 대전과 강원, 충남을 제외한 모든 지역이 상승세를 보였다. 특히 울산과 세종은 각각 29.5포인트, 26.7포인트 올라 나란히 100.0을 기록했다. 전국에서 가장 큰 상승폭을 기록한 울산은 지난해 하반기부터 미분양 물량이 소진되며 지방 광역시 중 유일하게 집값이 상승 전환

한 지역이기도 하다.

이 밖에도 서울은 18.6p 오르며 97.6를 기록했고 경기는 80.0으로 전월 대비 19.5p 올랐다. 인천도 18.4p 올라 75.0이었다. 수도권 전체로 보면 18.8p 상승한 84.2를 나타냈다.

주산연은 지난 2월 초 토허제가 일시 해제되면서 강남 3구를 중심으로 시작한 집값 상승세가 수도권 주요 지역과 비수도권까지 영향을 준 것으로 분석했다. 다만 이 설문조사는 토허제가 확대 재지정된 지난달 24일 이전 조사 자료로, 재지정 영향은 반영되지 않았다.

전국 자금조달지수는 전월 대비 8.3p 올라 80.6으로 나타났다. 지난 2월 기준금리 인하에 이어 시장 금리도 하락하며 대출 상한 부담이 감소해 자금 조달 가능성에 대한 기대감이 개선된 것으로 보인다.

그러나 미국의 상호 관세 정책 추진으로 원자재

가격 변동성과 공급망 불안정 우려가 커지면서 자재수급지수는 3.8p 하락한 92.9를 기록했다.

이 번달 아파트 입주전망지수도 전국적으로 크게 올랐다.

광주의 4월 입주전망지수는 전월보다 17.5p 올라 80.0으로 조사됐으며, 전남 역시 90.9로 전월 대비 21.7p 상승했다.

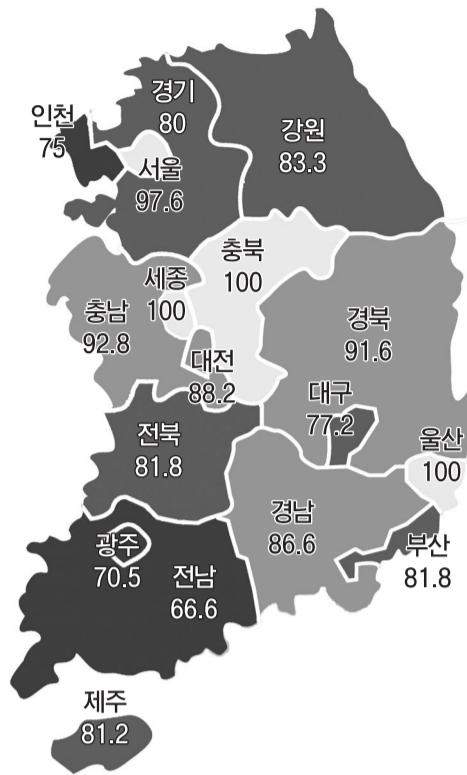
5대 광역시 중에서는 대구가 72.2로 전월(73.9)보다 1.7p 소폭 하락한 것을 제외하고, 울산(76.4→107.6, 31.2↑), 대전(73.3→100.0, 26.7p↑), 부산(66.6→85.0, 18.4↑) 등에서 대폭 늘었다.

주산연은 비수도권의 입주 전망이 큰 폭으로 개선된 것에 대해 수도권 인기 지역 중심으로 나타난 가격 상승세가 지방으로 확산할 것을 기대한 결과라고 분석했다. 또 지방 대출 규제 완화 등으로 주택 거래량이 증가해 상승한 것으로 풀이했다.

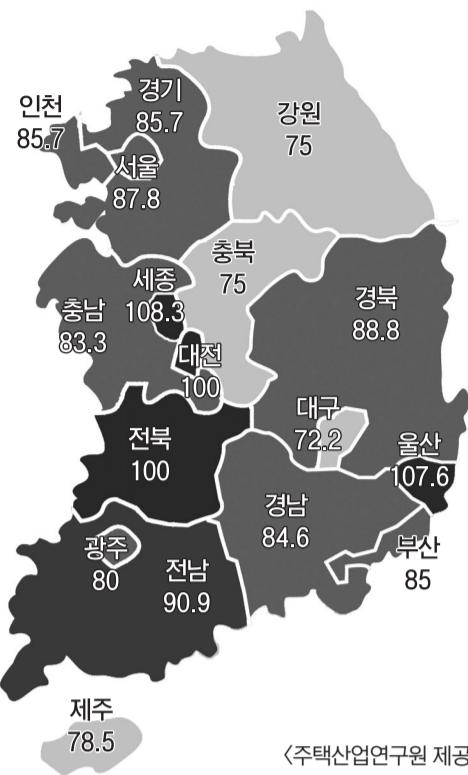
주산연 관계자는 “토허제 해제와 재지정으로 당분간 관망 심리가 확산할 것으로 보인다”며 “향후 금융·공급 정책과 함께 신중한 정책 논의가 필요한 시점”이라고 강조했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## ■ 2025년 4월 주택사업경기전망지수



## ■ 2025년 4월 아파트 입주전망지수



〈주택사업연구원 제공〉

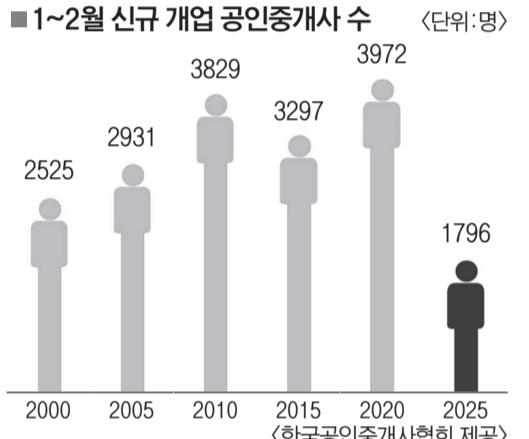
## 공인중개사 신규 개업 25년만에 최저…시험 응시자도 급감

### 부동산 불황·시장 포화 영향

올해 개업한 공인중개사 수가 2000년 이래 가장 적은 것으로 조사됐다. 부동산 침체가 장기화하고 공인중개사무소 시장 포화로 신규 진입자가 줄어든 것으로 분석된다.

10일 한국공인중개사협회에 따르면 올해 신규 개업한 공인중개사 수는 1월 871명, 2월 925명 등 총 1796명으로 2000년 이후 1~2월 기준 가장 적은 수준이다.

최근 10년간 매년 1~2월에 개업한 공인중개사 수는 2016년 3844명, 2017년 4486명, 2018년 4260명, 2019년 3353명, 2020년 3972명, 2021년 3306명, 2022년 3473명 등으로 3000~4000명 대인 반면 2023년 2496명으로 떨어진 뒤 지난해 2008명까지 줄어들었다. 그 이전인 2000~2015년



도 연간 시험 핫수나 합격자 수에 따라 등록은 있으나 많게는 6000명 가까이, 적어도 2500명 이상을 유지한 것과 대조적이다. 신규 개업자 수가

2000명 아래로 떨어진 것도 올해가 처음이다.

올해 개업 공인중개사 수는 이례적으로 적은 편이라고 협회 측은 밝혔다. 공인중개사는 봄철 이사 수요를 노리고 연초에 개업이 몰리는 경향이 있다는 점에서다.

협회 관계자는 “지난해부터 이런 연초 개업 솔림 현상이 사라지기 시작했다”며 “전반적인 부동산 매매 시장 부진 속 공인중개사무소가 포화한 것이 신규 개업 감소로 나타났다”고 설명했다.

전체 개업 공인중개사 수는 2023년 2월(11만 7923명) 이래 매월 감소하며 지난 2월 11만 1756명을 기록했다. 지난해 공인중개사 시험 응시자 수(15만 4669명)도 8년 만에 최저치로 떨어졌다. 응시자 수가 20만명 아래로 떨어진 것은 2017년 이후 처음이다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## 리츠가 부동산 개발사업까지…‘프로젝트 리츠법’ 국회 소위 통과

리츠(REITs·부동산투자회사)가 부동산 투자와 함께 개발·임대사업까지 할 수 있는 법적 발판이 마련됐다.

국회 국토교통위원회 국토법안심사소위원회는 16일 ‘프로젝트 리츠’ 도입 등을 담은 부동산투자회사법 개정안을 통과시켰다.

리츠는 투자자를 모아 개별 투자가 어려운 고가·우량 부동산에 투자한 뒤 그 이익을 주주에게 배당하는 회사다.

국토교통부는 부실 문제가 불거진 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 시장의 구원 투수로 리츠가 부

동산 투자 투자·개발사업까지 하는 ‘프로젝트 리츠’를 내세웠다.

지난 6월 도입 방안을 발표했으나 이를 위한 법안이 국회에서 계류했다.

국토부는 리츠가 PF보다 자기자본 비율이 높아 안전한 부동산 개발이 가능할 것으로 기대하고 있다. 개발 사업 중인 리츠의 평균 자기자본비율은 38%인데 비해 PFV는 2~5% 가량이다.

부동산 개발 업계에선 ‘프로젝트 리츠’에 적용되는 규제 완화에 주목하고 있다. 프로젝트 리츠는 빠른 의사 결정을 위해 1인 주식 소유 한도

(50% 이하) 적용에서 제외하고 공시 보고 의무도 최소화하기로 했다.

PF 시장 부실을 예방하기 정부가 PF 사업을 통합적으로 관리할 수 있도록 한 부동산개발사업 관리법 개정안도 이날 소위위원회를 통과했다.

개정안은 ‘부동산 PF 통합정보시스템 구축을 위해 일정 규모 이상 건축 사업을 포함한 모든 개발사업을 부동산개발사업의 범위로 정하고, 국가·지방자치단체·지방공사·민간 사업자가 개발 사업 정보를 제출하도록 하는 내용을 담았다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## “부동산보다 금”…부자들, 안전자산에 눈 돌린다

### 하나금융연구소 부자 투자 분석

#### 영리치, 해외주식 투자 적극적

국내 부자(금융자산 10억원 이상)들이 올해는 부동산 대신 예금, 금, 채권 등 안전자산 투자 비중을 늘리는 것으로 나타났다. 특히 40대 이하 부자 ‘영리치’는 해외주식과 가상자산에도 적극적으로 투자하고 있으며, 특히 가상자산의 변동성을 우려하면서도 장기적인 성장 가능성에 주목하는 것으로 조사됐다.

하나은행 하나금융연구소는 부자의 금융행태를 분석한 ‘2025 대한민국 웰스 리포트’를 16일 발간했다.

보고서는 3010명(부자 884명·대중부유층 1545명·일반대중 581명)을 대상으로 한 온라인 설문조사와 프라이빗 뱅크(PB) 인터뷰를 기반으로 작성됐다.

부자는 금융자산 10억원 이상, 대중부유층은 1억원 이상~10억원 미만이다.

보고서에 따르면 설문에 응답한 부자 중 74.8%는 올해 실물 경기가 악화될 것으로 전망했다. 부동산 경기가 더 나빠질 것으로 예상한 흥답자도 63.8%였다.

자산 포트폴리오 조정 의향이 있는 경우 부동산 보다 금융자산 비중을 늘리겠다(15.2%)는 응답이 금융자산 비중을 줄이고 부동산 비중을 늘리겠다(8.4%)는 응답보다 많았다.

부자들은 올해 수익성보다 안정성이 우세를 둘 것이라며 투자 의향이 있는 자산으로 예금(40.4%)을 가장 많이 꼽았다. 대표적인 안전자산인 금(32.2%)과 채권(32.0%)이 2, 3위를 차지했

고 상장지수펀드(ETF)(29.8%), 주식(29.2%)이 뒤를 이었다.

부동산은 20.4%로, 조사 대상 12개 자산 중 8위에 머물렀다.

다만 연구소는 “올해 부동산 투자 관심도가 떨어졌다고 해도 부자의 부동산 매수 의향(44%)은 일반대중(37%)보다 훨씬 높은 수준”이라며 “부자는 부동산에서 또 기회를 찾으며 때를 기다릴 것”이라고 내다봤다.

40대 이하 ‘영리치’는 최근 5년간 연평균 6% 늘어 50대 이상 올드리치(연평균 3%)보다 빠른 성장세를 나타냈다.

영리치의 평균 자산은 60억원대, 이중 금융자산은 절반 정도인 30억원 수준이었다.

영리치의 투자 특징으로는 주식과 가상자산에 적극적이라는 점이다. 영리치의 주식 보유율은 78%로, 올드리치(66.4%)의 약 1.2배 수준이었다. 특히 전체 주식 중 해외주식 비중이 약 30%로 올드리치(20%)보다 높았다. 영리치들은 올해 해외주식 비중을 40%까지 확대할 계획이라고 응답했다.

가상자산 투자 방식과 투자자산으로서의 인식도 변화하고 있는 것으로 나타났다.

대중부유층과 부자를 대상으로 한 설문 결과, 가상자산 보유 비중은 2022년 12%에서 2024년 18%까지 늘었다.

과거 가상자산을 보유했던 14%까지 더하면, 부유층 응답자 3분의 1은 가상자산을 보유하고 있거나, 보유한 경험이 있는 셈이다.

/장윤영 기자 zzang@kwangju.co.kr



NH 브로드뱅크

언제 어디서나 간편하게 콤!

조회, 송금, 결제, 대출 그리고 금융비서까지!

전국 3,000여 개 하나로마트에서 콤!

바로 바로 확인까지 콤!

zgm.the pay 카드

•비대면 발급전용 상품

•국내·해외 전 거래 1.0% 할인

•NH페이 온라인 결제 1.7% 할인

•10대 페이 온라인 결제 1.2% 할인

•전월 실적 제한없음

리치하우스 가정종합보험 (무배당)

누구에게나 일어날 수 있는 화재 피할 순 없어도 대비해야 합니다

임시거주비(숙박비+식비)