

광주 집값도 거래도 '찬바람'

지난달 남구 0.72% 하락 전국 1위...거래 부진 등 영향

7월 2주차 아파트 매매가 광주 0.03%·전남 0.05% ↓

광주·전남지역 아파트 시장이 좀처럼 반등의 기미를 보이지 않고 있다.

광주 남구는 지난달 전국에서 가장 큰 매매가 하락폭을 기록했고, 전남 주요 도시들 역시 내리막길을 걸으며 '하락세 테널'을 벗어나지 못하고 있다.

23일 부동산 정보 플랫폼 '부동산지인'이 발표한 '월간 아파트 시장 동향'에 따르면 지난 6월 한 달간 광주 남구 아파트 매매가는 전월 대비 0.72% 하락했다. 전국 시·군·구 가운데 가장 큰 낙폭이다.

전남지역 곳곳에서도 매매·전세 시장 모두 동반 하락했다. 순천시 매매가가 0.42% 떨어지며 전국에서 13번째로 큰 낙폭을 보였고, 여수시 전세가는 0.22% 하락률을 기록했다.

광주·전남 매매지수 상승률은 각각 -0.09, -0.12로, 비슷한 울산(0.03), 전북(-0.01) 대비

크게 낮은 수준이었다. 전세지수도 광주 -0.01, 전남 -0.05로 제자리걸음을 이어갔다.

거래량에서도 위축이 감지됐다.

6월 광주의 거래량 비율은 37.0으로 전달(67.2)보다 30.2%p 하락했다. 전세 거래량 비율도 36.7로, 전달(93.2) 대비 절반 이상 줄었다. 전남 역시 거래량 비율이 38.0%로 전달(73.4) 대비 급감했고, 전세 거래량은 전달(123.3)보다 절반가량 줄어 77.6을 기록했다.

광주·전남지역은 시장강도 지표에서도 약세를 보였다.

광주는 6월 기준 매매 시장강도 -33, 전세 시장강도 -7로 전국 광역자치단체 중 하위권에 머물렀다. 전남은 매매 시장강도 -41, 전세 시장강도 -19로 전월과 비슷한 수치를 보였다.

광주 내 다른 자치구들도 상황은 비슷하다. 북구는 최근 6개월간 매매 시장강도가 16p 상승하긴

했으나 여전히 마이너스권에 머물렀고, 서구 역시 전월 대비 11p 오르며 소폭 반등했지만 마이너스를 면치 못했다. 광산구 역시 매출 감소 지역으로 전달보다 202건 줄어든 5642건을 기록했다.

실제 한국부동산원이 발표한 주간 아파트 가격 동향 조사 결과에서도 7월 둘째 주(7월 14일 기준) 광주 아파트 매매가격은 직전 주보다 -0.03 떨어지며 올해 상반기 계속 하락세를 이어갔다. 전남도 전주 대비 -0.05 줄어든 매매가를 보였다.

이처럼 광주·전남이 부동산 장기 침체 국면에서 벗어나지 못하고 있는 상황은 금리 인상이 이후 급격히 얼어붙은 실수요자의 관망세, 신규 공급 대비 수요 부족, 미분양 누적 등 요인이 복합적으로 작용하고 있다는 분석이 나온다.

지역 부동산 업계 관계자는 "서울과 수도권 일부 지역은 시장 강도와 매매 지수가 회복세를 보이고 있지만 지방 시장은 여전히 거래 부진이 어지는 이중 양상"이라며 "특히 광주·전남은 지역 수요 기반이 약한 만큼 실수요 중심의 정책적 유인이 필요하다"고 진단했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

광주 빌라 3채 중 1채 '역전세'...2년 새 평균 3364만원 하락

집토스 분석...수도권은 상승

광주지역 다세대(빌라) 시장의 평균 하락액도 전국 최고 수준인 것으로 나타났다.

23일 부동산 분석·중개업체 집토스가 2023년 상반기와 올해 상반기 전국 빌라 실거래 데이터를 비교·분석한 결과에 따르면 지역별 역전세 발생 빌라의 평균 하락액이 가장 큰 곳은 광주(-3364만원)였다. 대구(-2524만원), 제주(-3750만원)가 뒤를 이었다.

이 기간 지하층을 제외하고 동일 주소·면적으로 1건 이상의 전세 거래가 있었던 1만 4550개 타입 가운데 4641개(31.9%)에서 전세 보증금이 떨어졌다. 빌라 3채 가운데 1채는 지난 2년 동안 전셋값이 계약 당시보다 하락하면서 세입자에게 보증금을 제대로 돌려주지 못하는 '역전세' 상황이 벌어진 것이라고 집토스는 해석했다.

같은 기간 전국적으로 빌라 전셋값 하락 폭은 대구(-9.7%), 인천(-7.0%), 세종(-5.2%), 대전(-4.3%), 부산(-3.5%) 등의 순으로 컸다.

반면 서울(2.4%)과 경기(0.5%)는 빌라 전셋값이 소폭 상승하면서 수도권에서도 온도 차를 보였다.

집토스는 "올해 상반기 아파트는 전세 수요가 몰리며 가격이 오르고 세입자의 보증금 증액 부담이 커졌다"며 "반면 빌라는 전세 사기 여파 등으로 수요가 위축되며 전셋값이 하락해 집주인의 보증금 반환 위험이 커지는 정반대의 상황"이라고 진단했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

공공건축 설계 공모, 5개사가 절반 '독식'...심사는 '겹치기 반복'

학연·지연 등 인맥 영업 결과

도서관, 학교, 주민센터 등 공공건축의 '얼굴'을 결정짓는 설계 공모에서 상위 5개 업체가 절반을 싹쓸이한 것으로 나타났다. 심사위원 역시 같은 사람이 반복적으로 위촉돼 공공건축 설계 공모에 대한 불신이 갈수록 커지고 있다.

23일 조달데이터하브에 따르면 조달청은 2023~2024년 공공건축 237건(책정 설계비 2223억 8000만원)에 대한 설계공모를 진행했다.

이 중 상위 5개 업체가 따낸 사업은 설계비 기준으로 50.2%(1116억원)에 달했다.

가장 많은 수주를 기록한 A사는 당선 건수가 28건(11.8%), 설계 수주액은 362억원(16.3%)이었다. 2위인 B사는 21건(8.8%), 271억원(12.2%) 규모를 수주했다. 설계공모 5건 중 1건을 가져간 셈이다.

C사(221억원·14건), D사(141억원·3건), E사(121억원·14건)의 수주액이 뒤를 이었다. 정부가 2020년부터 설계비 1억원 이상(공사

비 23억원) 공공건축은 설계공모를 거처도록 의무화하면서 2023년 933건, 지난해 976건 등 매년 1000개 안팎이 공모를 통해 지어지고 있다.

조달청은 지자체, 공기업 등 전문 인력이 부족한 발주처를 대신해 공공건축 설계공모를 대행하고 있는데, 여기서 풀림 현상이 고스란히 드러난 것이다.

업계 일각에서는 상위업체 독식 현상이 학연, 지연 등 인맥을 동원한 '영업' 경쟁의 결과라는 주장도 나온다. /연합뉴스

평균 51.4세...건설 현장 고령화 심각

한국건설산업연구원, 연구보고서 발간...민관·산학 등 협력 강조

건설 현장의 인력 고령화가 심각해지면서 산업 전반의 지속 가능성에 경고등이 켜졌다.

한국건설산업연구원이 23일 발간한 '건설현장 기술인력 변화 동향과 확보 방안' 연구보고서에 따르면 국내 건설기능인의 평균 연령은 2004년 37.5세에서 2024년 6월 기준 51.4세로 13.9세 증가했다.

이 같은 고령화 현상은 청년 인력 부족 문제와 맞물려 건설산업의 구조적 위기로 이어지고 있다.

전문가들은 우리나라가 노인 인구 비율이 20%를 넘는 초고령사회에 진입하면서 50대를 기준으로 위아래가 감소하는 '항아리 형태'의 인구 피라미드로 신규 청년 인력 유입이 줄고 있다고 진단했다.

특히 전체 기능 인력 중 60대 이상이 차지하는 비율은 2004년 1만 8208명에서 2024년 24만 8217명으로 14배 급증한 반면 20대 비율은 같은 기간 11만 1070명에서 3만 7203명으로 감소했다.

보고서는 고령화 등 구조적 문제를 극복하기 위해 청년층과 외국 인력의 유입을 확대하고 기존 인력의 생산성을 높이는 정책적 노력이 필요하다고 제언했다. 이를 위해 ▲고용 안정성과 처

우 개선 ▲기능인 양성 체계 강화 ▲국내외 인력 유입 확대를 위한 제도 정비 ▲디지털 기반 작업 환경 개선 등이 핵심 과제로 꼽혔다.

특히 지역 기반의 공공기관, 건설사, 직업훈련기관, 대학 등이 협력하는 산학·민관 거버넌스 구축이 강조했다.

보고서는 "단순한 인력 수급 차원을 넘어 지속 가능한 인력 확보 생태계를 조성하는 것이 중요하다"며 "청년층이 진입할 수 있는 경로를 다양화하고, 외국인 인력에 대한 체계적 지원도 병행해야 한다"고 강조했다.

아울러 디지털 기술의 도입 확대로 고령 인력의 업무 부담을 줄이고 젊은 세대에게 새로운 작업 환경을 제시하는 방식의 전환도 요구했다. 단 순히 '사람을 채우는 것'이 아닌 산업 전반의 구조를 재설계해야 한다는 목소리다.

보고서는 "건설 기술 인력 수급 문제를 해결하기 위해서는 단기 정책 대응을 넘어 인구·기술 환경의 구조적 변화에 대응하기 위한 장기 전략이 필요하다"며 "전통적인 공급 중심의 '양적 안정' 패러다임에서 벗어나 기술 변화와 산업 수요에 민첩하게 대응하는 '역량 전환' 중심으로 접근해야 한다"고 강조했다. /김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

부동산 경기 침체에 개발행위허가 3년째 감소

국토부 도시계획현황 발표

지난해 18만 6080건 9.4% ↓

부동산 경기 침체가 지속되면서, 개발행위허가 건수도 3년간 감소세를 이어갔다.

23일 국토교통부와 한국국토정보공사가 발표한 '2024년 도시계획현황 통계'에 따르면 지난해 개발행위허가는 18만 6080건 이뤄져 전년(20만 5464건)보다 9.4% 감소했다.

개발행위허가는 난개발 방지를 위해 개발 행위를 하고자 할 때 지자체장(허가권자) 허가를 받도록 한 제도로, 연간 허가 건수가 2016~2018년 연이어 30만건대를 기록하며 정점을 찍은 뒤 줄어드는 추세다.

부동산 경기 침체로 개발 자체가 줄어들며 개발행위허가 건수도 함께 하락세를 보인 것으로 보인다.

허가 건수는 2021년 부동산 경기 활황 때 27만 5211건으로 잠시 반등한 뒤 2022년부터 3년 연속 줄었다.

지난해 유형별 개발행위허가는 건축물 건축이 9만 769건으로 전체의 48.8%를 차지했다. 토지

형질변경 5만 949건(27.4%), 공작물의 설치 2만 7401건(14.7%)이 뒤를 이었다.

개발행위허가가 가장 많았던 곳은 경기도(4만 2225건)로, 전체 개발행위허가의 22.6%를 차지했다. 전남(2만 651건), 경북(2만 5건)이 뒤를 이었다.

국토부 특성에 따라 주거·상업·공업·농지 등 정해진 용도로 구분하는 '용도지역'은 전년보다 0.3%(356㎢) 증가했다. 간척사업 등으로 국토면적이 늘어났기 때문으로 분석된다.

도시지역 내 용도지역 중에서는 녹지지역이 71.2%를 차지했고, 주거지역(15.8%), 상업지역(7.2%), 산업지역(2%)이 뒤를 이었다. 비도시 지역에서는 농림지역이 55.6%를 차지하며 계획관리지역(13.7%), 자연환경보전지역(13.4%), 보전관리지역(11.6%) 순으로 비중이 높았다.

난개발 방지를 위해 지정하는 성장관리계획구역은 지난해 1만 1975곳, 4259㎢로 집계됐다. 면적이 전년(899㎢)보다 4.7배 급증했다.

이는 지난해 1월부터 계획관리지역에서 공장을 설치하려면 성장관리계획을 의무적으로 수립하도록 한 데 따른 영향이다. /김해나 기자 khn@

"시를 꽃처럼 피워 주변을 시꽃으로 밝히고 싶습니다."

사람 때문에 힘들고 사람 때문에 상처 받아도 시가 만나야 할 궁극적인 대상은 사람입니다.

조선의 시인 문예지 '시꽃피다' 창간



조선의 시인

농민신문신춘문예 당선, 기독교신문에 당선, '미션21' 신춘문예에 당선,

상상인 작품상, 송순문학상, 김만중문학상, 거제문학상, 신석정충분문학상 등 수상.

'아직 도달하지 않은 입의 문장', '빛을 소환하다', '꽃 향기의 밀서', '꽃으로 오는 소리' 등 발간.

〈시꽃피다〉 광주 시청작 강사, 〈시꽃피다〉 전북지역 시청작 강사, 서울 성동구 평생교육원 시청작 강사, 담양문화원 시쓰기 강사

