광주 '하락 멈춤'·전남 '공급 부담'…엇갈린 주택시장

광주, 산단 개발 기대감 속 하락세 둔화·보합 전망…거래량 증가세
전남, 미분양 급증에 추가 하락 가능성 커져…하락폭 확대 가능성↑

광주·전남 주택시장이 서로 다른 방향으로 움직이고 있는 것으로 나타났다.

광주는 가격 하락세가 눈에 띄게 둔화하며 보합세 진입을 앞두고 있는 반면 전남은 급증한 미분양 물량과 과잉 공급 우려로 추가 하락 가능성이 제기되고 있다는 분석이다.

지난 31일 한국주택금융공사(공사)가 발표한 '비수도권 권역별 주택시장 리뷰 및 전망'에 따르면 광주는 올해 들어 아파트 실거래가 하락 폭이 줄고 거래량도 일정 수준을 유지하고 있어 시장 안정 조짐을 보이고 있다.

반면 전남은 거래량 일부가 회복 양상을 보이고 있지만 미분양과 준공 후 미분양 모두 빠르게 늘면서 하방 압력이 커진 상태다. 공사는 과거 전남 주택시장 가격 상승폭을 고려할 때 추가 가격 하락이 진행될 것으로 예상했다.

공사는 광주의 지난해 아파트 실거래가가 4.0% 하락했지만 올해 1분기에는 하락 폭이 0.3%로 크게 줄었다고 분석했다. 거래량 역시 장기 평균 대비 낮은 수준이긴 하나 최근 들어 점진적으로 증가하고 있는 것으로 나타났다.

특히 미분양 물량이 전국 다른 광역시에 비해 적은 편이라는 점은 향후 시장 침체 완화를 기대할 수 있는 요인으로 꼽혔다. 지난 6월 기준 광주의 미분양 물량은 1297호로 대전(1663호), 울산(2746호) 등 비슷한 도시와 비교했을 때 현저히 낮은 수치다.

공사는 광주 부동산 시장이 상대적으로 안정된 흐름을 보이는 데에는 산업단지 유치 등 지역 개발 정책의 영향이 작용한 것으로 해석했다. 미래차 국가산단 조성에 따라 자동차 공장 등 산업 시설 이전이 진행되고 향후 새 정부 공약에 따라 첨단산업단지 추가 유치 가능성도 제기되면서 장기적으로는 주택 수요에 긍정적인 신호가 될 수 있다는 것이다.

반면 전남 지역 거래량은 일부 회복세를 보이고 있으나 미분양과 준공 후 미분양이 동시에 빠르게 증가하며 시장에 부담을 주고 있다. 특히 전남과 전북은 2020년대 초반 상승세 이후 가격이 하락세로 돌아섰고 그 폭이 더 확대될 가능성도 배제할 수 없다.

공사는 "전남·전북 모두 인구 감소 가속화와 미분양 증가세가 진행 중이므로 향후 주택가격 하락세를 예상한다"고 설명했다.

이번 분석은 광주·전남을 포함한 비수도권 전체 지역의 양극화 흐름도 드러냈다.

대전과 세종은 각각 보합세와 소폭 반등세가 예상됐지만 부산과 대구는 주택 수요 위축과 주택공급 과잉으로 올 하반기에도 주택가격 소폭 하락세가 예상됐다.

울산은 예외적인 흐름을 보였다. 조선업 회복 등으로 지역 경기가 살아나면서 지난해부터 올해까지 소폭이나마 상승세를 이어가고 있다. 그러나 인구 감소세가 계속되고 있는 점은 중장기적으로 시장의 불안 요인이 될 수 있다는 지적이다.

전국적으로는 수도권과 비수도권 간의 양극화도 뚜렷하다.

2022년 전국적인 주택가격 조정 이후 수도권은 반등과 하락을 반복하는 국면에 진입한 반면 비수도권은 전체적으로 하락세가 장기화되며 시장 회복이 더딘 상황이다.

공사는 향후 비수도권 시장의 흐름을 결정짓는 핵심 요소로 지역개발 정책, 산업단지 유치 여부, 인구 이동 흐름 등을 꼽았다. 특히 인구 유입이 기대되는 산업 기반이 있는 지역과 공급은 많은데 인구 유출이 지속되는 지역 간의 격차는 더욱 벌어질 것으로 전망했다.

공사 관계자는 "비수도권 가격 하락과 시장 침체 양상은 시장 전반의 프로젝트파이낸싱(PF) 부실·미분양 확대 등에 영향을 미침에도 불구하고 주택시장 양극화 양상을 보이는 2020년대 들어 수도권-지방 가격 격차가 더 커지고 수도권에만 관심이 집중됐다"며 "비수도권 주택시장의 특성에 기반한 분석이 부족하므로 수도권을 중심으로 한 주택시장 분석이 필요하다"고 말했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

'괴물 폭염' 대응…건설 현장 노동자 근로 환경 점검

LH 광주전남본부 간담회

한국토지주택공사(LH) 광주전남지역본부는 "폭염에 대비해 주택 건설 현장을 찾아 노동자들과 간담회를 했다"고 지난 31일 밝혔다. 〈사진〉

LH 광주전남지역본부는 올해 평년보다 높은 기온으로 폭염이 길어질 것으로 예상됨에 따라 건설현장 노동자들의 근로 환경을 점검하고 온열질환 예방 수칙 등을 안내했다. LH는 노동자들에게 이온음료, 안전키트 등 혹서기 물품도 제공했다.

LH 관계자는 "하반기에도 안전사고 예방을 위한 다양한 정보를 수시로 공유하고 안전문화 행사 등 안전보건활동을 할 계획"이라고 말했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

광주 우미·전남 제일건설…시공능력 평가 1위

광주·전남 종합건설업체 시공 능력 평가에서 우미건설과 제일건설이 각각 1위에 이름을 올렸다.

지난 31일 국토교통부가 공시한 '2025년도 시공 능력 평가' 결과에 따르면 광주 9개·전남 7개 업체가 전국 종합건설업체 시공 능력 평가액 100위 안에 들었다.

광주에서는 우미건설이 2조 2482억원으로 1위(전국 21위)를 기록했고 중흥토건이 1조 836억원으로 2위(전국 42위), 대광건영이 1조 547억원으로 3위(전국 43위)를 기록했다. 라인산업(9765억원·전국 45위), 모아주택산업(5366억원·전국 63위), 우미개발(5164억원·전국 64위), 미래도건설(3799억원·전국 76위) 등이 뒤를 이었다.

전남에서는 제일건설이 2조 6947억원으로 지난해에 이어 1위(전국 17위)를 차지했고, 금호건설이 2조 279억원으로 2위(전국 24위), 라인건설이 9558억으로 3위(전국 46위), 중흥건설이 5476억으로 4위(전국 62위)에 올랐다. 전남 금광기업(3782억원·전국 77위), 비에스산업(2856억원·전국 94위)·위본건설(2592억·전국 100위)도 전국 100위 순위권에 들었다.

전문건설업체 중에서는 광주 지형건설(1451억원)이, 전남 도양기업(1872억원)이 각각 1위를 차지했다.

시공 능력 평가는 발주자가 적정한 건설업체를 선정할 수 있도록 건설 공사 실적·경영 상태·기술 능력·신인도를 종합적으로 평가해 공시하는 제도다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

광주 주택 매매 거래량 회복세…6월 1704건 13.2% 늘어

전남 1804건 2.9% 감소
'악성 미분양' 전남은 줄어

6월 광주의 주택 매매 거래량이 전달보다 소폭 증가하며 회복세를 보였다.

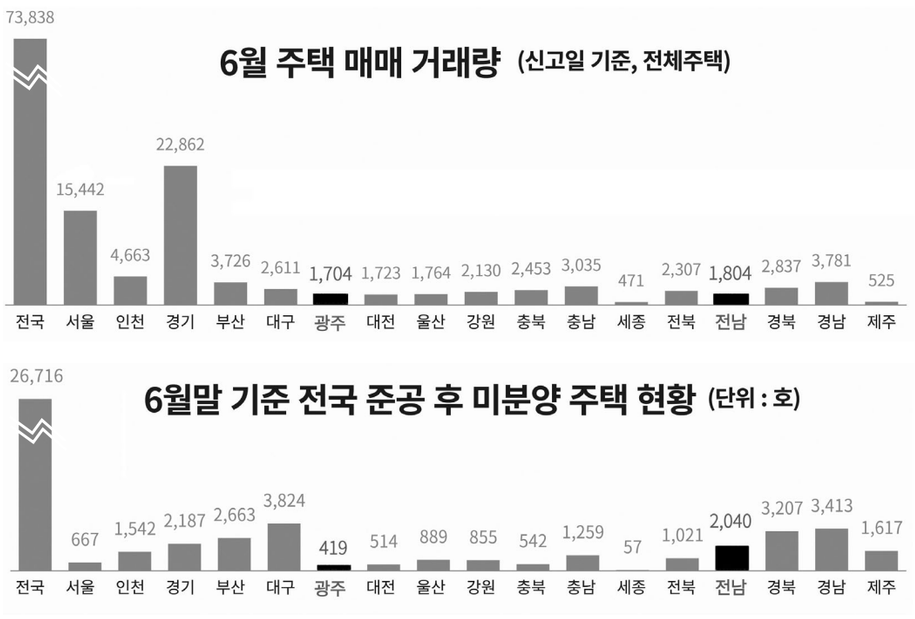
국토교통부가 지난 31일 발표한 '6월 주택통계'에 따르면 광주의 6월 매매 거래는 1704건으로 5월(1505건)보다 13.2% 늘었다. 지난해 같은 달과 비교하면 20.9% 증가한 수치다.

전남은 다소 다른 흐름을 보였다. 전남의 6월 주택 매매는 1804건으로, 전달(1857건)보다 2.9% 줄었으며 전년 동월 대비로도 2.5% 감소했다.

광주의 전월 대비 거래량 증가율은 전국 평균(17.8%↑)에는 미치지 못했지만 지방광역시 평균(8.7%↑)보다는 높은 수준이었다. 전남은 지방 도 평균(0.4%↓)과 비교했을 때 하락폭이 더 컸다.

전국 기준 6월 주택 매매 거래량은 7만 3838건으로 전월(6만 2703건)보다 17.8% 증가했고, 지난해 같은 달과 비교하면 32.4% 급증했다. 수도권(4만 2967건)은 전월보다 32.8%, 지방(3만 871건)은 1.7% 각각 늘었다.

이른바 '악성 미분양'이라고 불리는 준공 후 미분양은 전남에서 줄었다.



〈자료:국토교통부〉 /그래픽=고단이 인턴 dhui96986@gmail.com

광주 준공 후 미분양은 419호로 전달과 동일해 정체 상태를 유지했고 전남은 전월 2351호에서 2040호로 13.2% 줄며 감소세를 보였다.

전국의 준공 후 미분양 주택은 1만 7710호로 전월 대비 4.4%(2944호) 줄었고, 이 가운데 준공 후 미분양은 7449호로 이전달보다 1.1%(297호) 감소했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

KB부동산에서 '공공청약' 가능해진다

LH, 청약서비스 민간 개방

한국토지주택공사(LH)는 "'LH 청약플러스'와 'KB부동산'을 연계해 공공주택 청약 서비스 편의를 강화한다"고 지난 31일 밝혔다.

'LH청약플러스'는 LH가 제공하는 청약 시스템으로, 모바일과 웹을 통해 공공주택·토지·상가 등 청약 관련 정보 확인, 청약 신청, 결과 조회를 할 수 있는 플랫폼이다.

LH는 국민 편의를 위해 'LH청약플러스'에서만 제공되던 공공분양주택 청약서비스를 민간 플랫폼에서 이용할 수 있도록 채널 다변화를 추진하고 있다. LH는 지난해 12월 KB국민은행과 플랫폼 연계 작업을 진행했다. 이를 통해 'LH청약플러스'에서만 제공되던 분양주택 청약 관련 서비스를 KB국민은행 부동산 플랫폼인 'KB부동산'에서도 이용할 수 있게 됐다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr