

# 광주 도심융합특구, '직·주·락' 청년 혁신 거점으로 키운다

국토부 1차 종합발전계획 수립...비수도권 5대 광역시 중심 확대  
상무지구에 산업·주거·문화 공간 조성...AI·미래차 기업 집적 기대

정부가 도심융합특구로 지정된 광주 상무지구의 청년 거점 조성 계획을 확정함에 따라 일자리·주거·여가(직·주·락)를 결합한 청년·기업 중심 혁신 공간으로의 대변신이 기대된다.

국토교통부는 25일 '제1차 도심융합특구 종합발전계획'을 수립·고시하고 "광주를 포함한 비수도권 5대 광역시 도심을 중심으로 산업·주거·문화 기능이 집적된 복합혁신공간 조성에 나선다"고 밝혔다.

지난해 11월 지정된 광주·대전·대구·울산·부산 도심융합특구에는 청년과 기업이 선호하는 정주·일자리 거점 조성에 초점이 맞춰진다. 기존 도심 자산을 활용해 보행권 내에서 '일하고, 살고, 즐기

는' 환경을 구축하고 특화학교·의료시설·체육·문화 인프라를 함께 조성하는 방식이다.

이는 수도권으로 빠져나가는 청년 인구를 불잡고 지역 내 양질의 일자리를 창출하기 위한 전략으로 풀이된다.

도심융합특구는 상무지구 일원 85만m<sup>2</sup> 부지에 산업·주거·문화 기능을 고밀도로 결합해 일자리와 주거, 여가가 공존하는 '직주락' 도시공간을 구현하는 프로젝트다.

특히 광주가 강점을 지닌 미래차·인공지능(AI)·에너지 등 전략 산업과 연계한 기업 집적도 기대된다. 창업·성장 단계 기업을 위한 공동 연구시설과 기업 지원 기관이 도심에 모이고 광역 교통

망과의 연계를 통해 접근성도 대폭 강화될 전망이다.

정부는 도심융합특구의 실질적 성과 창출을 위해 기회발전특구·연구개발특구·글로벌혁신특구 등 종합 지정을 추진하고 세제·규제 특례와 범부처 기업지원 프로그램을 집중 지원한다. 핵심 사업에 대해서는 예비타당성조사 신속 추진과 융자률·건폐율 완화 등 제도적 지원도 병행한다.

정부는 기존 5대 광역시 도심융합특구의 단계별 실행 계획을 구체화하는 동시에 비수도권 인구 50만 이상 대도시를 중심으로 추가 지정 기준도 마련해 전국 확산을 도모할 계획이다.

신광호 국토부 국토정책관은 "도심융합특구는 지방 대도시 도심에 산업·주거·문화 기능을 융합해 기업 투자와 청년 일자리 창출을 동시에 견인하는 핵심 정책"이라며 "종합계획을 계기로 지방 대도시에 특구 조성을 본격화하겠다"고 말했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## '거래 절벽' 광주 부동산...수도권 규제 '풍선효과' 올까

국토부, 이상거래 단속 지역 확대...광주 시장, 기대와 경계 교차

수도권을 중심으로 고강도 부동산 규제가 이어지면서 규제망을 피해 움직이는 투기 자금의 향방에 관심이 쏠리고 있다. 일부에선 부동산 자금이 장기간 침체를 겪고 있는 광주 부동산 시장으로 이동하는 이른바 '풍선효과'를 기대하는 전망도 조심스럽게 나온다.

국토교통부는 25일 '2025년 하반기 부동산 이상거래 집중 기획조사' 결과를 발표하고 위법 의심 거래 1002건을 적발했다고 밝혔다. 이번 조사는 서울·경기 주택 이상거래, 실거래가 띄우기, 특히 동향 지역 거래 등 3개 분야를 대상으로 진행됐다.

특히 서울·경기 주택 이상거래 조사에서는 전체 1445건 중 673건이 위법 의심 거래로 분류됐다. 이 가운데 서울이 572건으로 대부분을 차지했고 경기는 101건이 적발됐다. 주요 유형은 부모 등 특수관계인 간 편법 증여, 대출자금 목적 외 사용, 거

래금액·계약일 거짓 신고 등이다.

이 같은 흐름 속에서 거래 절벽과 미분양 물량 유지가 장기화하며 투자 수요가 크게 위축된 광주 등 지방 부동산 시장에 일부 투자 자금의 유입 가능성도 거론된다. 상대적으로 규제 강도가 낮고 가격 부담이 크지 않다는 점에서다.

지역 부동산 관계자는 "서울과 수도권에 대한 규제가 강화될수록 자금은 늘 출구를 찾게 마련"이라며 "광주는 최근 몇 년간 거래량과 가격 모두 크게 위축돼 있어 단기적인 반등 기대감은 제한적이지만 상대적 저평가 인식이 확산한다면 일부 투자 수요가 움직일 가능성도 있다"고 주장했다.

반면 예전과 달라진 부동산 시장의 분위기를 감안해 무분별한 기대는 경계해야 한다는 목소리도 함께 나온다. 국토부가 이상거래와 가격 왜곡 행위에 대한 '상시 점검' 기조를 분명히 하고 있는 만큼 이전처럼 급격한 풍선효과가 나타나기는 쉽지

않다는 것이다.

광주의 한 부동산 업계 관계자는 "미분양 아파트 가 쌓여있는 광주 부동산 시장은 투기 자금이 몰려 단기간에 과열될 상황과는 거리가 있다"며 "실수요 중심의 점진적 회복이 현실적인 방법이고 외부 자금 유입이 있다라도 제한적인 범위에 그칠 가능성이 크다"고 예상했다.

국토부는 앞으로 수도권은 물론 지방 부동산 시장도 이상거래가 집중된다면 조사 범위를 더 넓힐 것이다.

10·15 주택시장 안정화 대책에 포함된 서울·경기 규제 지역뿐 아니라 향후 자금 이동이 우려되는 '풍선효과 우려 지역'까지 조사 대상에 확대해 점검을 강화한다는 계획이다.

김규철 국토부 주택도시지질장은 "투기적·불법적 거래에 대해 엄정하게 대응해 실수요자가 안심하고 거래할 수 있는 시장 환경을 조성하는 데 주력하겠다"고 말했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## 서울 아파트 월세 상승률 첫 3% 돌파

11월까지 3.29%↑...2년 연속 최고치 경신

올해 서울 아파트 월세 상승률이 정부 공인 시세로 3%대에 처음 진입하며 연간 역대 최고를 기록했다.

25일 한국부동산원에 따르면 올해 1~11월 서울 아파트 월세는 3.29% 올라 관련 집계가 시작된 2015년 이래 처음으로 연간 상승률 3%를 넘었다.

서울 아파트 연간 월세 상승률은 지난해 (2.86%)에 이어 2년 연속 역대 최고치를 경신했다.

지난 1~4월 월 0.1%대 수준이었던 서울 아파트 월세 상승률은 5~8월 0.2%대, 9월 0.3%대로 오름폭을 키운 뒤 10월(0.64%)과 11월(0.63%)에 0.6%대로 급등했다.

서울 전역이 규제지역(조정대상지역·투기과열지구)과 토지거래허가구역으로 묶인 10·15대책 발표 이후 세를 낸 '갭투자'가 원천 차단되자 전세 매물이 급감하고, 전세의 월세화가 가속화한 영향으로 풀이된다.

부동산원 통계로 지난달 서울 아파트 월세는 평균 147만6000원(보증금 1억9479만원), 중위 월세는 122만원(보증금 1억1000만원)에 이르렀다.

올해 전국 4인 가구 중위소득(약 610만원)을 고려하면 서울 아파트 거주자의 경우 소득의 20%를 매달 월세로 지출하는 셈이다.

올해 들어 지난달까지 서울에서 체결된 1천만원 이상의 초고가 월세 거래는 230건을 넘은 것으로 집계됐다.

국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 1~11월 기준 초고가 월세 거래는 2018년 7건, 2019년 11건, 2020년 20건, 2021년 61건, 2022년 166건, 2023년 189건, 지난해 192건, 올해 233건으로 7년 연속 최다 기록을 경신했다. /연합뉴스



강현정(앞줄 왼쪽에서 세번째) HUG 혁신성과처장과 청년위원회들이 청년위원회 수료식을 마친 뒤 기념 촬영을 하고 있다.

〈HUG 제공〉

## HUG, 청년위원회 수료식...규제 혁신 제안 공유

청년 주거 디지털 원패스 등 제시

주택도시보증공사(HUG)는 "부산국제금융센터(BIFC) 본사에서 '2025년 HUG 청년위원회 수료식'을 열었다"고 25일 밝혔다.

수료식은 HUG 청년위원회 활동을 마무리하며 총 4개 팀의 혁신 제안 연구 발표를 통해 대국민 규제 혁신 아이디어를 공유하는 시간으로 진행됐다.

청년위원회는 그간 팀별 연구 활동을 통해 청년 주거 디지털 원패스, 도시재생 공동이용시설 관리 방안, 안심 임대인 인증제 활성화 방안, 드든전세 주택 개선 방안 등 총 4건의 혁신 과제를 도출했다.

다. 이날 발표에서는 정책·제도 개선 가능성 등이 논의됐다.

HUG는 이번 혁신 제안이 청년의 시각에서 국민 체감도가 높은 주거·도시재생·임대차 제도 전반을 개선하고 공공 서비스 접근성과 편의성을 높이기 위한 아이디어를 담았다는 점에서 의미 있게 평가했다.

강현정 HUG 혁신성과처장은 "청년위원회는 경영 혁신과 규제 혁신을 이끄는 중요한 소통 창구"라며 "청년들의 창의적인 제안이 정책에 반영될 수 있도록 지속적으로 검토하고 지원하겠다"고 말했다. /김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## "전세사기 철통 방어"...인터넷은행도 예방 참여



부동산원, 확정일자 정보연계 협약

한국부동산원은 "국토교통부와 5개 카카오뱅크·토스뱅크·M·T·BANK·대구은행·수협중앙회·수협은행 등 5개 금융기관과 확정일자 정보연계 사업 추진 업무협약(MOU)을 체결했다"고 25일 밝혔다.

현재까지는 11개 은행에서 주택담보대출을 실행할 때 부동산거래관리시스템(RTMS)이 제공하는 확정일자 정보를 실시간으로 확인하고 저당 물건 시세에서 임차인의 보증금을 감안해 대출을 실행하고 있다.

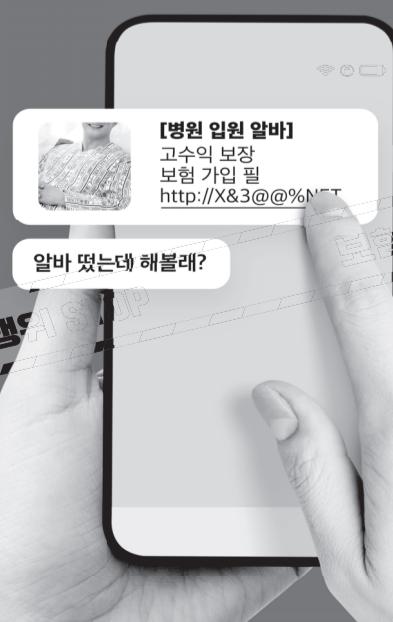
한국부동산원과 국토부는 이번 업무협약으로 시중은행과 제2금융권에 한정됐던 사업이 청년층 이용 비중이 높은 인터넷은행까지 확대되면서 취약계층의 보증금 보호가 강화될 것으로 기대하고 있다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

## 보험사기 알선·유인·광고 행위는 범죄입니다

24년 8월 14일부터

보험사기 행위를 알선·유인·권유 또는 광고하는 행위 시 최고 징역 10년 또는 5,000만 원 이하 벌금



## 보험사기 알선·유인·광고 행위 신고하세요

### 신고 방법

금융감독원 콜센터  
국번없이 1332 ▶ 4번 ▶ 4번

금융감독원 홈페이지  
www.fss.or.kr ▶ 보험사기 신고

각 보험회사  
대표번호

각 보험회사 홈페이지  
보험범죄신고센터