

# 임대료 낮추자 상권 활력…충장로 ‘홍콩골목’을 보라

## 100년 전통 충장로상권 ‘광주의 심장’이 식어간다

〈3〉공실 해소 발목 잡는 임대료

충장로 중심 상가의 3곳 중 1곳이 비어 있는 것으로 나타난 가운데, 현실과 동떨어진 높은 임대료가 상인들의 운영 부담을 키우며 상권 침체를 장기화시키고 있다는 지적이 나온다.

‘방값’과 유동 인구는 크게 떨어졌지만, 임대료는 여전히 고공행진을 이어가면서 공실은 늘고 상권을 찾는 시민들마저 줄어드는 악순환에 이어지고 있다.

4일 국토교통부 ‘부동산 공시가격 알리미’에 따르면 1996년 광주시 동구 충장로 우체국 일대(우체국 맞은편 충장로 2가 15-1)의 표준지 공시지가는 평당 1700만원에 달했다. 이를 평(3.3㎡) 기준으로 환산하면 5610만원 수준이다.

반면 올해 해당 지역의 표준지 공시지가는 평당 3646만5000원으로, 액면가 기준으로만 비교해도 30% 이상 하락했다.

국가레이더처의 소비지불가지수(CPI)를 적용하면 30년 전 평당 가격은 현재 가치로 1억2375만원에 해당해, 현재 공시지가는 그 3분의 1에도 미치지 못하는 수준이다.

수십년 새 ‘땅값’은 뚝 떨어졌지만, 충장로 일대 상가 임대료는 여전히 높은 수준을 유지하고 있다.

한국부동산원의 ‘상업용부동산 임대동향 조사’에 따르면 지난해 4분기 기준 충장·금남로 일대 소규모 상가(연면적 330㎡ 이하)의 임대료는 평당 평균 1만9000원으로, 10평 기준 62만7000원 수준이다. 이는 광주 지역 평균(55만1900원)을 웃도는 수치다.

중·대형 상가(연면적 330㎡ 이상)의 경우 10평

충장로 임대료 광주 평균 상회

10평 기준 월 150만~200만원

상가 80% 이상 노후 건물

수리비 등 고려없는 임대료에

신규 커녕 기존 상인도 못 버텨

지자체 주도 ‘임대료 인하’

상권 활성화 사례 눈여겨봐야

기준 임대료는 100만3200원으로, 지역 평균(71만2800원)보다 크게 높았다.

특히 상권 중심지인 충장로 1~3가 일대는 10평 기준 월 임대료가 150만~200만원에 형성돼 있는 것으로 파악됐다. 1~2년 전 250만~300만원에 비해서는 다소 낮아졌지만, 여전히 높은 가격을 유지하고 있다. 이는 상무지구 상권의 10평 기준 임대료인 62여만원과 비교해도 큰 격차를 보인다.

총장로와 황금동 상가 612곳 중 524곳(85.6%)은 30년 이상 된 노후 건축물로, 입점시 들어가는 인테리어와 수리비 등을 고려하면 임대료가 현실과 괴리를 보인다는 시선이 지배적이다.

경기 침체로 개업을 시도하는 신규 창업자가 줄어든 상황에서 기존 상인들 역시 더 이상 높은 임대료를 버텨낼 재간이 없다는 현장의 우려 섞인 목소리도 나온다.

공인중개사 황성준(71)씨는 “최근 임대료가 다소 내려가긴 했지만, 경기 침체와 공실 증가로 신규 창업자는 거의 없는 수준”이라며 “비교적 높은 임대료로 계약했던 기존 임차인들이 매출 부진으로 운영비를 감당하지 못하고 계약 기간을 채우지 못한



4일 광주시 동구 충장로 3가 일대에 시민들의 발길이 끊긴 가운데 상가 건물 곳곳에는 임대 안내문이 붙어 있는 등 공실이 이어지고 있다. /나명주 기자 mjna@

채 나가는 경우도 허다하다”고 말했다.

매출은 갈 수록 줄어드는데 임대료는 높은 수준을 유지하면서, 임대 상인들의 한숨도 나날이 깊어지고 있다.

20년째 분식집을 운영하는 김철민(63)씨는 “한창 때와 비교하면 손님이 절반 이상 줄었다. 요즘은 하루하루를 버티고 있다”며 “50년도 넘은 건물이지만 장사가 안 되다 보니 인테리어를 새로 할 엄두도 못 내고 있다. 임대료가 내렸다고 해도 여전히 높아, 내고 나면 거의 남는 게 없다”고 털어놨다.

광주시는 이러한 상인들의 부담을 덜겠다며 지난 해 23명의 건물주와 협의해 ‘반값 임대료’ 협약을 추진하고, 시세 대비 50% 인하된 임대료로 상가를

공급하겠다고 홍보했지만 실제 성과는 파악조차 하지 못하는 상황이다.

‘민감한 정보’라는 이유로 주변 시세와 실제 임대료는 확인하지 못한 채, 건물주들로부터 임대료 인하 약속만 받는 데 그쳤기 때문이다. 협약 기간 역시 2년에 불과하며 실제 입점한 상인 숫자도 파악되지 않고 있다. 높은 임대료가 유지되고 있는 점을 고려하면 ‘반값 임대료’ 캠페인이 충장로 상권에 확대되고 있다고 보기는 어렵다는 지적이 나온다. 다만, 충장로 내에서도 임대료를 낮추자 상권 활성화 효과를 본 사례가 최근 나오기도 했다.

지난해 10월 충장로 안길에 조성된 ‘홍콩골목’의 경우, 지자체 주도로 ‘시세 대비 최소 60%이하’라는 임대료 기준을 두고 상가를 모색했고, 향후 일정

기간 유지에 뜻을 모은 건물을 중심으로 추진됐다. 그 결과 비교적 낮은 임대료 부담 속에 신규 ‘핵심 점포’들이 자리 잡으며 매출과 방문객 수치가 함께 늘어나는 등 장기 침체에 빠진 충장상권의 드문 ‘희망 사례’라는 평가를 받았다.

전문가들은 이 같은 사례를 지속적으로 확대해 공실을 줄이고 신규 창업이 자연스럽게 유입되는 방식의 상권 재생 전략이 필요하다고 지적한다.

정영수 대한부동산학회 광주지부장은 “공실은 주변 상가로 점차 확산돼 상권을 서서히 붕괴시킨다”며 “충장상권의 공실률이 높아지는 상황에서 건물주들이 현실에 맞게 임대료를 조정하는 지구 노력이 상권 활력 제고에 큰 도움이 될 것”이라고 진단했다. /윤준영 기자 yoon@kwangju.co.kr

## 이번엔 포장공사…광주 지하철 공사장 도로 ‘다시 공사판’

도로 전면 개방 한 달여만에  
곳곳 차로 막고 공사중 ‘혼란’

광주시가 도시철도 2호선 공사 현장 일대 도로를 ‘전면 개방’ 했지만 한 달여만에 곳곳이 다시 ‘공사판’으로 변하고 있다.

4일 찾은 광주도시철도 2호선 6공구 두암지구 입구 교차로 앞은 편도 4차로 중 3차로를 막고 있어 1차로로만 차량 이동이 가능한 상황이었다.

이곳에서는 정거장 진·출입로 공사를 하던 도중 지하 지장물이 발견되면서 땅을 파내고 하수도관 등을 교체하는 공사가 이뤄지고 있었다. 이 때문에 4차로를 달리던 차량들이 한 지점에서 1차로로 몰려들어 경적을 울리는 차량, 급정거하는 차량

들이 겹치는 등 혼란이 이어졌다.

4공구 미래아동병원~양림휴먼시아 2차암 편도 3차로(왕복 6차로)에서는 차로 1개를 막고 지하에서 나온 골재와 토사를 덤프트럭에싣는 작업이 이뤄지고 있었다. 5공구 조선대사거리~살레시오 그리고 사거리에서도 도로 편도 3차선 우측 차로 한 곳을 막고 크레인 작업이 이뤄지고 있었다. 3공구 풍암동~주월동 일대에서도 표층 포장 공사를 이유로 기존 편도 3차로를 1차로까지 줄이면서 차량들이 갑자기 중앙선을 넘나들어야 하는 상황이 이어지고 있었다.

설 연휴 이후로도 공사는 이어질 예정이다. 당장 5일부터 풍암저수지 사거리에서 원광대병원 사거리까지 왕복 7~8차로로, 원광대병원 사거리에서 무등시장 입구까지도 왕복 6~7차로로 확장·도색하는 공사가 예정돼 있다. /김진아 기자 jinggi@kwangju.co.kr /서민경 기자 minky@kwangju.co.kr

## 검찰 인사 옛새만에 고검 검사 24명 출사직

### 광주지검 김태형 차장 검사 사표

법무부가 지난달 29일 차장·부장검사, 평검사 등 927명에 대한 전보 인사를 낸 이후 광주지검을 비롯해 검사들의 ‘출사직’이 이어지고 있는 것으로 나타났다.

4일 법조계에 따르면 김태형(연수원 35기) 대전지검 천안지청 차장검사로 최근 사직했다.

김 검사는 인천지검 국제범죄수사부장과 법무부 국제법무과장, 국제법무정책과장, 국제 형사과장과 형사기획과장을 거치며 법무부의 ‘국제통’으로 알려졌다. 사직 이유에 대해서는 정확히 알려지지 않았으나, 최근 인사에 대한 불만과 검찰개혁에 대한 불만이 겹친 것으로 전해졌다.

김 검사 외에도 이날 오전까지 전국의 고검 검사

급(차장·부장검사) 검사 23명이 사표를 낸 것으로 전해졌다.

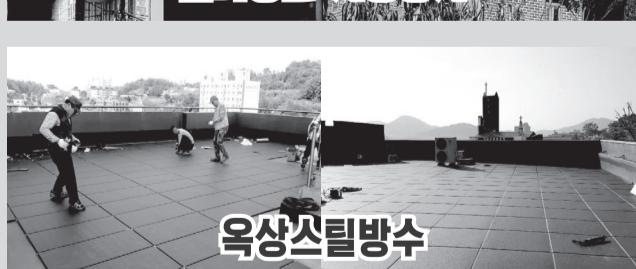
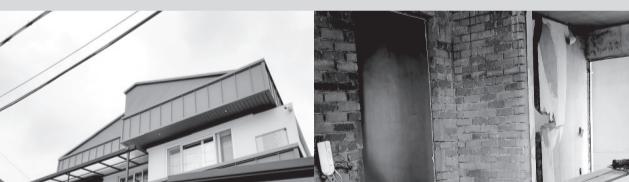
서울고검 박주성(사법연수원 32기) 공판부장은 검찰 내부망인 ‘이프로스’에 사의를 표하는 글을 올렸으며, 서울고검 검사로 발령받은 김해경(연수원 34기) 의정부지검 차장검사도 사의를 표명한 것으로 전해졌다.

또 청원지검 인권보호관으로 전보 발령된 김윤정(연수원 35기) 안산지청 차장검사, 부천지청 형사3부장검사로 전보된 홍정연(연수원 38기) 대검찰청 노동수사지원과장도 사의의 글을 올렸다.

서울남부지검 이경민(연수원 38기) 형사6부(공공수사·반부패) 부장검사, 장재완(연수원 34기) 대검 반부패기획관, 김현아(연수원 33기) 수원지검 1차장검사 등도 사의를 밝힌 것으로 알려졌다. /유연재 기자 yjyou@kwangju.co.kr

## 건물·주택 지붕공사, 스틀방수, 리모델링

### 건축시공, 설계, 견적, 리모델링, 상담문의



## 주목성 뛰어나 단시간내 최대의 광고효과

### 1일 150회, 월 4500회 송출

### 국내 최고 고화질 LED풀칼라 최고화질

#### 1. 광주의 중심, 아시아문화전당지역 최대의 유동인구 밀집지역

-전남도청 앞, 금융가, 관공서, 아파트, 상가 밀집, 주목률 최고!

#### 2. 문화전당지구, 문화광장 이벤트 지역 인구 집중

-광주동구 문화전당 중앙부에 위치하며 통행량 및 이동의 중심에 위치

-아시아문화전당 앞 충장로 입구 공연 이벤트 등으로 인구 유입 최대

#### 3. 높은 광고효과

-문화전당, 구도심, 아시아문화전당, 금융가, 광주광역시 최고 중심지로 이동인구가 가장 많은 곳

-평일 출·퇴근 및 주말에 인구 유입되고 문화를 접목한 이벤트 풍성하여 광고 노출의 극대화

#### 4. 국내외 및 관광객 유입으로 인한 광고효과

-아시아문화전당 중심지로 국내·외 외국인 관광객들이 이동하는 최적의 장소

#### 5. LED전광판의 특징

-반복표출을 통한 메시지 전달의 극대화, 광주주의 필요에 따라 표출 내용의 신속한 변경

#### 정정 공고

본지 26년 2월 3일 게재된 에스티엔 주식회사 해상 및 체권제작물(1차) 공고 내용 중 “임시주주총회에서”를 “정기주주총회에서”로 정정 합니다.

2026년 2월 5일

에스티엔 주식회사

서울특별시 강남구 마곡동 161-8, 비동 805호  
(마곡동, 두산타워빌딩2동)  
청간인 일동 석

74년을 밟은 노한언론의 상징 -

지역과 함께, 독자와 함께

“100년 신문”을 향해 달려가겠습니다.

#### • 지역안내 •

북 구 • 광 668-1920 • 문 668-1980

• 북광주 625-3761

• 양 571-7658

• 용 433-1603

• 우 433-1603

동 구 • 낭 673-6836

• 동 222-9054

• 중 222-6001

• 충 222-8171

남 구 • 남 673-6836

• 북 673-6836

• 중 671-7276