

광주 더 식고 전남 숨 고르기...호남 부동산 '온도차'

광주 부동산시장 종합지수 86.5 하강 국면...전남 99.2 보합권 수요·투자심리 양극화 뚜렷...토지시장 압력지수는 여전히 위축

광주와 전남의 부동산 시장이 같은 호남권 안에서 엇갈린 흐름을 보이고 있다. 광주는 여전히 하강 국면을 벗어나지 못하고 있는 반면 전남은 보합권으로 돌아서며 회복에 대한 기대감을 높이고 있다.

26일 국토연구원이 발표한 부동산시장 조사분석에 따르면 2025년 12월 광주의 부동산시장 종합(K-REMAP) 지수는 86.5로 작년 10월 100.9 이후 계속 하강 국면을 보이고 있다.

K-REMAP 지수는 소비심리와 시장 압력을 종합한 지표로 95~115 미만은 안정, 115이상은 상승, 95 미만은 위축으로 분류한다.

특히 광주의 토지시장 압력지수는 37.0으로 전국 평균(61.8)보다 훨씬 낮은 수준을 기록하며 투자·개발 여건이 여전히 위축된 상태임을 보

여졌다. 거래 감소뿐만 아니라 공급·수요·금융 환경 전반에서 부담이 지속되고 있는 것으로 분석된다.

최근 입주 물량 증가와 매수 심리 위축, 지역 경기 둔화 등이 복합적으로 작용하면서 회복 탄력이 제한적이고 위축되고 있다는 설명이다.

광주의 경우 공급 부담과 투자 심리 위축이 동시에 작용돼 단기 수요 진작책보다 신혼부부 지원, 고용 지원 등으로 집이 필요해지는 환경을 만드는 '구조적 수요 창출 전략'이 필요할 것으로 보인다.

반면 전남 K-REMAP 지수는 99.2를 기록하며 보합 국면으로 전환됐다.

수치상으로는 안정권에 들어섰지만 토지시장 압력지수는 52.1로 여전히 하강 국면이다.

이는 주택시장 심리는 다소 회복됐지만 산업·인

구 구조 등 근본 여건은 여전히 취약하다는 점을 드러냈다. 산업단지·혁신도시 인근은 상대적으로 선방하는 반면 인구 감소가 빠른 군 단위 지역은 체감 침체가 더 크다는 점도 특징이다.

전국 K-REMAP 지수는 99.8로 전분기(98.2) 대비 1.6p 상승하며 보합 국면을 유지했다. 비수도권 역시 97.1로 전분기 대비 3.9p 오르며 보합으로 전환됐다.

수도권은 102.1로 안정권을 유지하고 있으며 서울은 전분기 대비 10.1p 하락했음에도 104.8로 비교적 높은 수준을 보였다.

전국적으로 급등·급락 국면은 지나 안정 단계에 진입했지만 수도권과 비수도권 등 지역 간 양극화가 심화하는 모양새다.

국토연구원은 "급변하는 대내외 경제 상황과 이로 인한 환율, 금리 변동 등에 대한 불확실성이 시장에 영향을 미칠 수 있다"며 "주택 수급 관련 이슈와 정책 효과 등으로 인해 지역별로 차별적인 움직임을 보일 것으로 전망된다"고 분석했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr



서울 집합건물 생애최초 매수 절반 '30대' 지난해 서울지역 집합건물(아파트·연립·오피스텔 등) 생애최초 매수자의 절반이 30대인 것으로 나타났다. 이는 2010년 관련 통계가 공개된 이후 역대 최대 규모다. 서울 남산 N서울타워에서 시민들이 집합건물 중심 지역을 바라보고 있다.

/연합뉴스

부동산 규제 여파...신규 가계대출 '뚝'

주담대 급감에도 잔액은 사상 최대...호남권 14% 감소

지난해 4분기(10~12월) 부동산 시장 안정화 대책의 여파로 호남권 등 전국적으로 신규 가계대출 규모가 줄어든 것으로 나타났다. 다만 대출 잔액은 여전히 증가세를 이어가며 가계의 부채 부담은 계속 커지는 모습이다.

26일 한국은행이 발표한 '차주별 가계부채 통계 편제 결과'에 따르면 2025년 4분기 기준 차주당 가계대출 평균 신규 취급액은 3443만원으로 전 분기보다 409만원 줄었다. 부동산 규제 강화 이후 대출 심리가 위축된 영향이 반영된 결과다.

특히 주택담보대출(주담대)의 감소가 두드러졌다. 전국 평균 신규 주담대 취급액은 2억 1286만원으로 전 분기 대비 1421만원 급감했다. 가계대출 신규 취급액 중 주담대가 차지하는 비중이 40.9%에 달하는 점을 고려하면 부동산 시장 냉각이 전체 대출 흐름을 좌우한 셈이다.

지역별로 수도권의 감소 폭이 가장 컸지만 호남

권 역시 적지 않은 조정을 겪었다. 4분기 호남권 차주당 가계대출 평균 신규 취급액은 2817만원으로 집계돼 전 분기보다 14.3% 감소했다.

연령별로는 30대의 신규 주담대 감소 폭이 가장 컸다. 전국 기준 30대는 전 분기 대비 3259만원 줄어 감소 폭 1위를 기록했고, 40대(-1316만원), 20대(-993만원)가 뒤를 이었다.

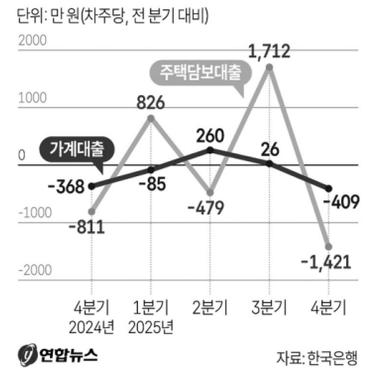
신규 주담대 비중은 30대(37.1%)가 가장 높았고, 40대(29.5%), 50대(18.3%) 순으로 나타났다.

신규 취급액은 감소했지만, 대출 잔액은 오히려 늘었다. 4분기 차주당 가계대출 평균 잔액은 9739만원으로 전 분기보다 65만원 증가했다.

주담대 평균 잔액도 1억 5827만원으로 201만원 늘었다. 이는 분기마다 역대 최대치를 갈아치우는 흐름으로 대출 증가 속도는 둔화했지만 기존 부채가 누적되면서 총부채 부담은 계속 확대되고 있음을 보여준다.

한국은행은 지난해 10·15 주택시장 안정화 대책

가계대출 신규취급액 증감 추이



이후 대출자 수와 평균 신규 취급액이 함께 감소했다고 설명했다. 다만 올해 1분기에는 이사 수요와 다주택자 양도세 증가 유예 영향 등으로 수도권을 중심으로 주택 거래가 일부 회복될 경우 가계대출이 소폭 증가할 가능성도 제기했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

LH 공공주택 청약 당첨자 10명중 6명 '청년'

지난해 1만7828명 중 1만605명 차지

지난해 한국토지주택공사(LH) 공공분양 당첨자 10명 중 6명이 청년(만 19~39세)인 것으로 조사됐다.

26일 LH가 발표한 '숫자로 보는 2025년 LH 공공주택 청약' 자료에 따르면 지난해 LH 공공분양 최초 당첨자 1만 7828명 중 청년은 1만 605명으로 59%를 차지했다.

LH가 지난해 공급한 공공분양주택은 전국 39

개 단지·2만 3000가구다. 수도권에 1만 8000가구, 비수도권에는 5000가구가 공급됐다.

특히 공공분양은 일반공급 물량 중 20%를 추첨 방식으로 배정해 청약 저축액이 적거나 무주택 기간이 상대적으로 짧은 청년도 당첨 기회를 확보할 수 있다고 LH는 설명했다.

신혼 가구는 당첨 확률을 높이기 위해 전략적으로 청약에 참여하는 것으로 나타났다.

작년 LH 공공분양 전체 청약 신청 38만 9680건 중 약 30%에 해당하는 11만 7599건이 당첨 확률을 높여려는 부부 중북 신청이었다. 과거 특별공급에 당첨됐으나 신생아 출산 후 다시 한번 신청 가능한 '출산특례'를 사용한 경우도 32건이었다.

또 LH 일반 공공분양 청약으로 내 집 마련에 성공한 신생아 가구는 1909가구로 집계됐다.

LH 관계자는 "공공분양이 청년, 신혼부부 등 무주택 실수요자의 내 집 마련 기회가 주거사다리 역할을 하는 만큼 적기에 공공주택을 안정적으로 공급할 수 있도록 최선을 다할 것"이라고 말했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

광주경총, 다주택 양도세 증가 고민 덜어드립니다

오늘 홀리데이인 호텔에서 금요일포럼

광주경영자총협회(광주경총)는 "27일 오전 7시 서구 홀리데이인 호텔에서 다주택 양도세 증가 등 고민을 덜어줄 '부동산 시장 전망' 강연을 한다"고 26일 밝혔다.

이번 강연에서는 명지대학교 겸임교수인 이광수 분석가가 부동산 시장의 변동성과 지역 편차 등을 설명할 예정이다. 또 지역별 자가 점유율, 다주택 양도세 증가, 다주택 매물 증가, 가계부채 구조 조정 등에 대해 강연한다.

독립리서처 광수네트워크 대표이기도 한 이광수 분석가는 GS건설 재경본부, 동양증권·미래에셋증권 리서치센터 애널리스트, 국정기획위원회 자문위원 등으로 활동했다.

양진석 광주경총 회장은 "정부가 다주택 양도세 증가를 오는 5월 9일 자료 종료한다고 못 박으면서 부동산 가격 안정화에 대한 신호가 아니냐는 분석이 나오고 있다"며 "투자를 통해 빈부격차를 해소하고 사회적 불평등을 줄일 수 있는 시간이 되길 바란다"고 말했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

다케이 주식회사

공기의 새로운 정의 공간을 빛내는 선택

계절이 바뀌어도 변하지 않는 건
우리 집 공기의 깨끗함입니다.
늘 깨끗한 집, 늘 건강한 삶.

모든 순간을 더 건강하게
다케이 공기청정기·살균기

www.e-dk.co.kr

판매 및 A/S 문의 1544-1154