

광주 살아? 이 앱 들어봤어?

맛집·카페·여행·광주인의 다양한 가게·한눈에
잇업으로 핫플 추천, 쿠폰으로 혜택받자!

모두의 쿠폰 잇업

광남일보

쾌적한 스마트 가전이 한 곳에!

DK 다케이 주식회사
 제조 및 A/S 문의 **1544-1154**

전기냉장보관기 | 공기청정기 | 공기순환기 | 계승기 | 전자기부 | 전기목욕탕

조간 제7824호 대표전화 062-370-7000 광고문의 062-370-7070

GwangNam.co.kr

2025년 4월 16일 수요일 (음력 3월 19일)

‘국민 자격증’ 옛말... 경기 불황에 공인중개사 직격탄

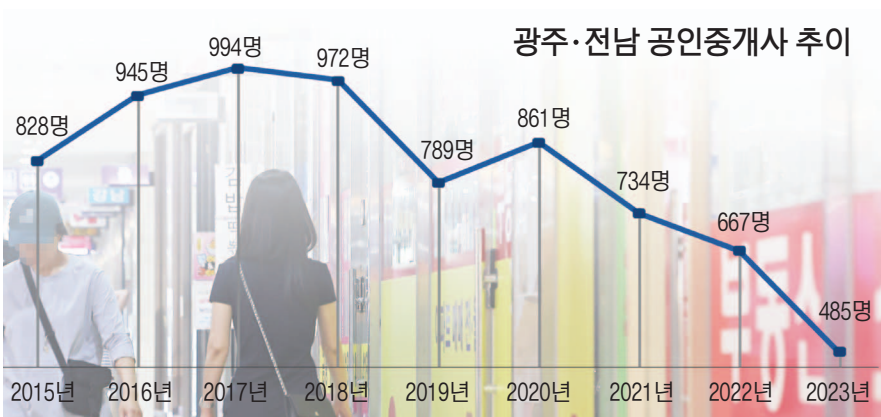


부동산 거래가 움츠러들면서 공인중개사 폐업은 늘고 신규 개업은 눈에 띄게 줄고 있다. 사진은 임대 매물로 나온 광주 서구의 한 공인중개사 사무소. 최기남 기자 bluesky@gwangnam.co.kr

작년 신규 개업 광주 259명·전남 153명
 10년새 50.2% 감소... 1~2월 특수 실종
 677명 폐업... 자격시험 응시 1만명 깨져

한 때 ‘국민 자격증’으로 불리던 공인중개사의 입지가 크게 흔들리고 있다. 지난해 광주·전남지역에서 새롭게 문을 연 공인중개사 사무소가 400명 남짓까지 떨어졌다. 10년 내 최저치인데, 대개 3월 이사철을 앞두고 1~2월 개업이 몰리던 과거와 다르게 부동산 경기 침체가 장기화 되면서 공인중개사 업계도 직격탄을 맞고 있다. 여기에 전반적인 경기 침체와 함께 플랫폼 환경 변화까지 더해지면서 자격시험 응시자 수도 급감하는 추세다. 15일 한국공인중개사협회 등에 따르면 지난해 기준 광주·전남의 신규 개업 공인중개사 수는 412명으로 집계됐다. 광주 259명, 전남 153명이다. 이는 최근 10년 내 가장 적은 수치다. 지역 내 신규 개업 공인중개사 수는 2020년까지 오르내림을 반복하다 이후부터는 감소추세로 돌아섰으며 2022년부터는 급락하고 있다. 실제 최근 10년 간의 지역 추이를 보면

2015년 828명(광주 555명, 전남 273명), 2016년 945명(622명, 전남 323명), 2017년 994명(광주 656명, 전남 338명), 2018년 972명(광주 615명, 전남 357명), 2019년 789명(광주 522명, 전남 267명), 2020년 861명(광주 520명, 전남 341명), 2021년 734명(광주 477명, 전남 257명), 2022년 667명(광주 439명, 전남 228명), 2023년 485명(광주 308명, 전남 177명) 이다. 지난해를 기준으로 10년 전과 비교하면 50.2% 줄었다. 대개 공인중개사사무소 개업은 1~2월에 몰린다. 3월 봄 이사철 특수를 노리기 때문이다. 하지만 이 역시 옛말이다. 지난해 1~2월 지역 공인중개사 개업 수(광주 57명, 전남 29명)는 86명에 불과했다. 10년 전인 2015년(광주 134명, 전남 63명) 같은 시기와 견줘 56.3% 격차다. 올해도 공인중개사 신규 개업자는 광주 37명, 전남 39명에 그쳤다. 이 같은 현실은 장기화 되고 있는 부동산



산시장 한파가 주요 원인으로 꼽힌다. 지난 2022년 미국 중앙은행인 연방준비제도가 인플레이션 대응을 위해 기준금리를 0.5% 인상하는 빅스텝을 단행, 한국 역시 고금리로 접어들면서 그해 하반기부터 부동산 시장 침체가 본격화 됐다. 이로 인해 부동산 거래가 움츠러들고, 공인중개사 사무소는 포화하면서 결국 신규 개업이 감소하게 된 것이다. 폐업도 급증했다. 2015년부터 2022년까지는 매년 평균 400~500명대의 공인중개사가 문을 닫았지만 2023년 680명(광주 454명, 전남 226명), 2024년 677명(광주 444명, 전남 233명) 등 크게 뛰었다. 업황의 부진은 공인중개사 자격시험 응시자 수에도 드러난다. 지난해 지역 내 공인중개사 자격시험 응

시자는 9541명(광주 5697명, 전남 3844명)으로 1만명이 붕괴됐다. 전년(1만3573명) 대비 29.7%, 10년 전인 2015년(1만5701명)과 비교해 39.2% 떨어졌다. 광주 광산구에서 공인중개사 사무소를 운영중인 김모씨는 “부동산 경기가 워낙 좋지 않다 보니 지난해에 이어 최근까지도 몇 달 간 쉬었다”며 “먹고는 살아야 해 밤마다 다른 자격 시험을 공부하고 있다”고 털어놨다. 공인중개사협회 관계자는 “정부 차원의 부동산 시장 활성화 정책이 나오지 않는 한 이 같은 감소 추세는 계속될 수밖에 없다”며 “폐업하고 싶어도 관리금을 회수하지 못해 울며 겨자 먹기로 사무소를 유지하는 경우도 많다”고 말했다. 송대용 기자 sdw0918@gwangnam.co.kr

금융연 “지방 미분양, DSR 규제 완화 해법 아냐”

“공급 과잉·고분양가 원인...PF 정상화·공급관리 대책 필요” 라고 예상했다.

총부채원리금상환비율(DSR) 규제 완화로 지방 미분양 주택 증가 문제를 해결하는 데는 한계가 있다는 분석이 나왔다. 건설사의 자구노력을 전제로 PF사업을 정상화하고 지역별로 특화된 공급관리대책이 필요하다는 지적이다. 신용상 한국금융연구원 선임연구원은 15일 ‘지방 미분양 주택 문제와 거시전전성 감독 차원의 금융정책 대응’ 보고서에서 이같이 밝혔다. 보고서에 따르면 고금리 장기화, 분양가 급등, 공급과잉 등 영향으로 2022년 이후 비수도권과 수도권 일부 지역을 중심으로 미분양 주택이 증가했다. 특히 ‘악성 미분양’으로 분류되는 준공 후 미분양은 비수도권을 중심으로

계속 늘어 지난 2월 말 기준 2만3722호로, 전체 미분양의 33.7% 수준까지 급증했다. 연구원 패널리스트 분석 결과 주택공급 증가율, 재고 주택 가격 대비 신축 분양 가격 비율, 시장 금리 등이 전체 미분양 주택 증가율에 유의미하게 영향을 미친 것으로 나타났다. 주택공급 과잉과 높은 분양가가 비수도권 미분양 주택 증가의 주된 원인으로 작용했다는 뜻이다. 신 선임연구원은 “지방 미분양과 악성 미분양 증가의 주된 원인이 공급과잉과 고분양가로 인해 자산가치 상승 기대가 크게 꺾인 데 있음을 고려하면 DSR 규제 완화가 유효한 주택 수요로 연결되는 효과는 매우 제한적일 것”이

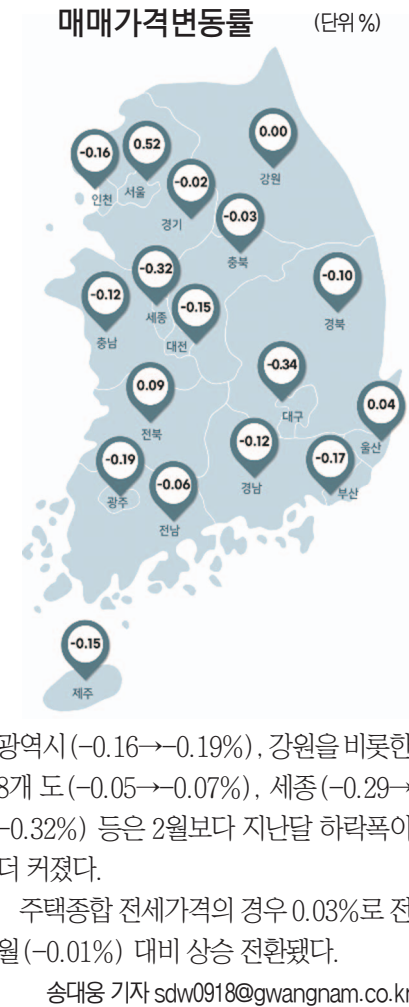
신 선임연구원은 “지방 미분양 증가와 자금조달 상 규제 연관성이 크지 않은 것으로 보인다”며 “DSR 규제 완화는 DSR 제도의 본래 목적인 상환능력 범위 내 대출 원리를 훼손할 뿐 아니라, 정책 일관성 차원에서라도 시장에 잘못된 신호를 줄 수 있다”고 지적했다. 그는 또 지방 미분양과 프로젝트파인낸싱(PF) 부실화 문제 해결을 위해서 건설사의 자구노력을 전제로 한 PF 사업 정상화와 지역별로 특화된 공급관리 대책이 우선돼야 한다고 강조했다. 아울러 지방 부동산 시장을 활성화하려면 거점도시 육성을 통한 교통망, 병원, 교육 등 인프라 확충과 특화산업 육성을 통한 일자리 창출이 근본 해법이 될 것이라고 덧붙였다. 정현아 기자 aura@gwangnam.co.kr

광주 주택종합 매매가 14개월 연속 하락

지난달 0.19% ↓...전남 4개월째 마이너스

광주지역 주택종합 매매가격 하락세가 14개월 연속 이어졌다. 15일 한국부동산원이 발표한 ‘3월 전국 주택가격 동향조사’를 분석한 결과, 광주 지역의 주택종합 매매가격은 한 달 전(-0.12%)보다 0.19% 떨어졌다. 이에 따라 광주 지역의 주택종합 매매가격은 지난 2024년 1월 -0.09%로 마이너스 전환한 이래 14개월 연속(2월 -0.10%→3월 -0.07%→4월 -0.07%→5월 -0.06%→6월 -0.11%→7월 -0.11%→8월 -0.07%→9월 -0.04%→10월 -0.10%→11월 -0.07%→12월 -0.12%→1월 -0.14%→2월 -0.12%) 하락세가 지속됐다. 전남의 주택종합 매매가격 하락세는 4개월째 지속되고 있다. 지난해 11월 0.02%로 상승전환에 성공했지만 한 달 만에 다시 0.05% 하락, 이후 4개월 연속(1월 -0.06%→2월 -

0.04%→3월 -0.06%) 마이너스다. 아파트 매매가격지수는 광주는 -0.23%로 전월(-0.14%) 보다 하락폭이 더 컸고, 전남은 -0.12%로 전월과 같았다. 지난달 전세가격은 광주·전남 각 0.02%, -0.02%를 기록했다. 전월(광주 0.07%, 전남 -0.04%)과 비교해 광주는 상승폭이, 전남은 하락폭이 줄었다. 광주 지역의 아파트 전세가격은 0.09%에서 0.03%로 상승폭이 줄었다. 전남의 경우 -0.05%에서 -0.03%로 하락폭이 감소한 것으로 조사됐다. 한편 3월 전국 주택종합 매매가격은 2월 -0.06%에서 0.01%로 상승전환했다. 지난해 12월 -0.07%로 마이너스 전환한 이래 4개월 만이다. 수도권에서 인천(-0.16%)과 경기(-0.02%)는 하락세가 지속됐으나 하락폭은 2월보다 줄었다. 그러나 부산(-0.17%)을 비롯한 5대



바로연
 바른 만남 바른 결혼

광주·서구·국내·09·0005호

초혼·재혼 무료상담 1644-5432 / 062-381-0009 광주광역시 서구 상무자유로 173 대영빌딩 3층 (상무지구 롯데마트 옆)