



# 광남일보



주간 제 8032 호 대표전화 062-370-7000

GwangNam.co.kr

2026년 2월 25일 수요일 (음력 1월 9일)

## 입주 물량 쏟아지는 광주...거래 줄고 매물 쌓인다

### 2만6000세대 2년새 40% 급증...수급 불균형 심화 올해 1만500세대 입주 "가격 하락 압력 커질 듯"

구축 아파트 매물이 쏟아져 오고 있지만 좀처럼 거래로 이어지지 않아 봄 이사 시즌을 앞둔 광주 부동산 시장에는 여전히 냉기가 감돌고 있다. ▶관련기사 4면

더욱이 올해 입주 예정인 신축아파트가 1만4000세대 가까이 대기 중이어서 거래 회복이 더딜 것이라는 우려도 커지고 있다.

24일 부동산 플랫폼 '아실' (아파트실거래가)에 따르면 지난 13일 매물로 나온 광주지역 아파트는 2만6073세대로 지난해 같은 날(2만3142세대)보다 10% 이상 늘어났으며, 2년 전(1만8247세대)과 비교하면 40% 넘게 증가한 규모다.

특히 광주지역 부동산 중개업계에는 최근 몇 달 사이 신규 아파트 입주를 앞둔 실수요자들이 기존 아파트를 매물로 내놓는 사례가 늘고 있다.

올해 광주지역 아파트 입주 예정 물량은 1만여세대다. 여기에 첨단3지구와 인접한 장성군 물량까지 합치면 1만4000여세대에 달한다.

지난달 입주를 시작한 서구 마복공원 호반위파크 917세대를 시작으로 4월 복구에 운양자이포레나파스타체가 3214세대에 달하는 대규모 입주를 앞두고 있고, 10월에도 복구와 장성을 중심으로 약 5000세대에 가까운 물량이 한 번에 풀린다.

하지만 매수 심리가 위축된 상황에서

2026 광주 아파트 입주 예정 물량

입주월	단지명	세대수
1월	광산구 병류마세움단지	57
1월	서구 위파크마복공원	917
2월	광산세인트힐파크	397
4월	운양자이포레나파스타체	3214
5월	상무양우내안메르스힐	57
5월	고대역모아힐그랑데	815
7월	광주선운2지구에다움	554
7월	선운2지구에다움	554
8월	서구 위파크마복공원	695
9월	연제첨단광산프로그레스	380
9월	운양자이포레나파스타체그랑뷰	414
10월	복구 위파크일곡공원	1004
12월	힐스테이트중외공원2/3블록	1466
총 입주 예정물량		1만524



거래는 기대만큼 활발하지 않아 매물 적체가 심화하는 분위기다. 원래 살던 아파트가 팔리지 않아 입주를 미루거나 기존 집을 팔지 못하고 입주한 사례가 꽤 있는 게 업계의 전언이다.

현장에서는 구축 아파트는 가격을 낮춰도 가격이 더 떨어질 것이라 전망해 거래 문의가 끊기다시피 한 상태다. 일부 매도자들은 잔금 일정에 맞추기 위해 호가를 낮추고 있지만 거래 성사까지는 상당한 시간이 걸리는 경우가 많다.

한국부동산원 자료를 보면 광주 아파트 가격은 지난해 하반기부터 회복세로 돌아

섰지만 다른 지역에 비해 상승 폭이 제한적인 흐름을 보였다. 광주의 m<sup>2</sup>당 평균 매매가격은 지난해 2월 374만5000원에서 11월 396만1000원으로 소폭 오르는 데 그친 반면, 지방 평균은 같은 기간 339만7000원에서 410만6000원으로 상승하며 격차가 확대됐다.

더욱이 신축아파트 입주가 물리면서 올해 들어 광주 아파트값은 다시 하락 조짐을 보이고 있다.

부동산R114 AI 시세 조사에 따르면 1월 월간 광주 아파트 매매가격은 0.04% 내렸으며 2월 둘째 주에도 0.22% 하락했다.

거래 회복의 걸림돌은 금리 부담과 대출 규제 영향이다. 주택담보대출 등 금리가 여전히 높은 수준을 유지하면서 매수자들은 관망세를 이어가고 있고, 투자 목적의 수요 역시 크게 줄어든 상황이다. 이로 인해 손바뀜이 원활하지 않아 기존 매물이 쌓이면서 가격 조정 압력이 커지고 있다는 분석이다.

미분양 아파트도 여전히 많다. 국토교통부 통계 기준 지난해 12월 말 광주 미분양 주택은 총 1404가구다. 이 중 '약성재고'로 분류되는 준공 후 미분양은 781가구가 지어졌다.

최은선 한국공인중개사협회 광주시회장은 "지나치는 상반기에 급매물이 많이 나와 소진돼 하반기에 가격이 약간 상승된 측면이 있다"며 "그러나 올해는 입주 물량이 많아 가격이 보합세 혹은 하락세로 이어질 것으로 예상된다"고 말했다.

임재용 기자 djawody0316@gwangnam.co.kr



24일 광주 동구 옛 전남도청에서 열린 문화체육관광부 옛전남도청복원추진단의 시범운영 설명회에서 참가자들이 5·18민주화운동 당시 기동타격대들이 썼던 방석모를 살펴보고 있다. 5·18 민주화운동 최후항쟁지이자 2023년 하반기 복원 공사가 시작된 옛 전남도청은 오는 28일 부터 한 달여간 시범 운영을 거친 뒤 오는 5월 개관할 예정이다. 최기남 기자 bluesky@gwangnam.co.kr

### "그날의 탄흔 그대로"...옛 전남도청 시민 품으로

#### 전화기·무기 등 원형 보존...현장 중심 전시 28일 시범운영·5월 개관...민주 상징성 재조명

5·18민주화운동의 최후 항쟁지인 옛 전남도청이 1980년 5월 당시 모습 그대로 시민 품으로 돌아왔다.

문화체육관광부 옛전남도청복원추진단은 24일 광주 동구 옛 전남도청 본관을 개방하고 전시 콘텐츠를 공개했다. 이번 행사는 5월 정식 개관을 앞둔 시범 공개로, 2023년 11월부터 총 98억 6000만원을 투입해 복원 사업을 추진해왔다.

복원의 지향점은 단순한 전시 재구성 이 아닌, 5·18 당시 공간 구조와 기능을 그대로 보여주는 '현장 중심 전시'다.

실제로 본관 1층 서무과 외벽에는 탄흔을 실물 그대로 보존·전시해 물리적 흔적 자체를 역사 자료로 제시했다. 별도의 연출을 최소화한 점이 특징이다. 서무과 인사계 공간은 1980년 5월 시민군 상황실로 재현됐다. 전화기와 무기, 방승 장비가 당시 배치에 맞춰 설치됐으며, 관람객은 수화기를 통해 '시

민군 모집', '현혈 호소', '광주 진압작전 전 마지막 방송' 등 당시 상황을 재구성한 음성을 들을 수 있다. 방송실도 실제 규모에 맞춰 복원됐다.

전시는 5월 18일부터 27일까지 열흘간을 시범운영으로 구성했다. 18~21일 '민중항쟁', 22~26일 '시민자치', 27일 '최후항쟁'으로 구분해 계엄군 진압과 시민 대응 과정을 기록 중심으로 배치했다. 도지사 접견실과 기획관리실장실에는 당시 사용된 책상과 의자 등 집기류가 남아 있어 행정 공간으로서의 원래 기능도 함께 보여준다.

본관 앞에는 1980년 당시 아시아자동차(현 기아)에서 생산된 군용 지프 4대가 전시됐다. 시민들이 항쟁 기간 이용했던 차량으로, 항쟁의 물리적 배경을 보완하는 자료라는 게 추진단의 설명이다.

옛 도경찰청 건물 1층 주재영사실에서는 10·26 사건 이후 5·18, 6월 민주

항쟁으로 이어지는 현대사 흐름을 영상 콘텐츠로 구성했다. 민주주의 역사실에는 기록 사진과 자료를 통해 한국 민주주의의 전개 과정을 정리했으며, 2층 '광주 사람들 이야기' 공간에서는 구술 증언 영상과 녹취록으로 당시 참여자들의 목소리를 전한다.

도청 회의실은 지하 1층 무기고, 1층 열린도서관, 2층 대화의실로 각각 재현됐다. 무기고에는 계엄군이 남긴 무기 및 탄약이 전시된 총기·탄약이 당시 기록을 토대로 배치됐다.

추모 공간인 상무관은 5·18 당시 희생자들의 주검이 안치됐던 장소다. 내부에는 당시 상황을 담은 영상과 함께 추모 문구가 설치됐으며, 한강 작가의 소설 '소년이 온다' 글귀도 함께 담겼다.

별관에는 옛 전남도청 철거를 막기 위한 보존·복원 운동 과정이 사진과 자료로 정리됐고, 건축역사실에서는 도청의 중·개축 과정과 건물 변천사를 도면과 기록으로 확인할 수 있다.

추진단은 오는 28일부터 4월 5일까지 시범 운영을 진행한다. 송태영 기자 sty1235@gwangnam.co.kr

## 전남광주통합특별법 내달 2일 본회의 통과 유력

### 법사위 통과...총내담전·대구경북은 보류

'전남광주통합특별법'이 24일 국회 법제사법위원회 통과함에 따라 마지막 관문인 본회의 통과만 남겨놓았다.

국회 법제사법위원회는 이날 오전 전체 회의를 열고 지난 12일 행정안전위원회에서 거쳐 상정된 전남광주통합특별법을 위원회 대안으로 여당 주도로 의결했다.

전체 재석의원 18명 가운데 11명이 찬성표를 던졌고, 국민의힘 의원 7명은 모

두 기권했다. 전남광주통합특별법은 곧바로 이날 오후 국회 본회의에 넘겨졌고, 이르면 다음 달 초 처리될 예정이다.

국민의힘은 이번 임시국회에서 여당인 더불어민주당이 야당의 동의 없이 '입법 폭주'를 하고 있다며 민생법안인 정점법안인 모든 법안에 필리버스터를 하겠다고 밝혔다. 이날 오후 2시에 열린 본회의에는 '3차 상법 개정안'이 상정됐고, 국

민의힘은 오후 4시에 필리버스터에 돌입했다. 민주당은 필리버스터가 종결되는 25일 오후 4시 3차 상법개정안에 대한 표결 처리를 추진할 예정이다.

이어 △법 왜곡적 도입법(형법 개정안) △재판소원법(헌법재판소법 개정안) △대법관 증원법(법원조직법 개정안) △국민투표법 개정안 △전남광주통합특별법 △지방자치법 개정안 △아동수당법 개정안 등의 순서로 다음 달 3일까지 이어 열리는 본회의에 법안을 상정할 방침이다. ▶2면서 계속

이성오 기자 solee235@gwangnam.co.kr

광주·전남 행정통합

내·외어 빛나는 기획도시 광주 + OK! 지금은 전남시대

# 합치면 특별해집니다

**지역은 더 부강하게**

- 경쟁 불필요
- 특별한 보상
- 일자리 증가

**복지는 더 따뜻하게**

- 통합 복지서비스 마련
- 생애전주기 돌봄 강화

**교통은 더 빠르게**

- 60분 생활권 완성
- 교통 할인 혜택 통합

**생활은 더 즐겁게**

- 문화·관광·체육 인프라 확대
- 축제·행사 공동 개최

**일상은 더 안전하게**

- 광역 의료 체계 구축
- 의료자원 공동 활용

광주광역시 + 전라남도

시민소통 플랫폼