

시론

광주지역 고령 부동산 임대사업자의 증가와 현안



신준우

광주대학교 회계세무학과 교수

최근 국제적 국제통계포털에 따르면 전국 부동산임대업 등록 사업자는 개인과 법인을 포함해 약 242만9천333명 수준으로 보고됐다. 특히 고령층 자영업자들은 부동산임대업을 주요 소득원으로 활용하는 경향이 뚜렷한데, 부동산임대업 종사자는 약 123만 7천494명으로 전체 고령층 사업자의 약 35.2%를 차지한다.

광주시의 경우도 인구 고령화, 청년층의 수도권 유출, 구도심 상권 침체는 복합적인 구조적 문제를 동시에 겪고 있다. 이러한 지역경제 환경 속에서 부동산임대업은 은퇴 이후 안정적인 소득 확보 수단으로 활용되며 고령층의 참여비중이 확대되고 있다.

최근 들어 광주 지역은 65세 이상 인구 비율이 지속적으로 증가하는 반면, 청년층의 수도권 유출이 두드러지게 나타나는 지역이다. 이러한 인구 구조 변화 속에서 은퇴 세대가 노후소득을 확보하기 위한 수단으로 부동산 임대사업에 참여하는 경향이 확대되고 있다.

고령 임대사업자의 증가 현상은 단순한 개인 자산 운용 문제를 넘어 지방재정 안정성과 지역 금융 시스템에까지 영향을 미칠 수 있는 구조적 요인이라는 점에서 정책적 관심이 필요하다.

특히 광주 지역 임대사업은 다가구주택, 소형 상가, 구도심 상업용 건물 중심의 개인 임대 형태가 많은 것이 특징이며, 구도심 상권의 침체가 심화되면서 임대수익 구조 역시 점차 악화되는 상황이다.

대표적으로 충장로와 금남로 일대를 중심으로 한 구도심에서는 상가 공실률이 약 25% 수준, 일부 오피스 건물의 경우 공실률이 40% 이상에 달하는 것으로 알려져 있는데, 이러한 공실 확대는 임대수익 감소로 이어지며 고령 임대사업자의 현금 흐름을 악화시키는 요인으로 작용할 수 있다.

또한 소득세 구조와 고령 임대인의 세 부담 측면에서 현재 부동산 임대소득은 종합소득세 과세 대상이며, 초과 누진세율 구조를 따른다. 이 과정에서 임대소득은 국민연금, 금융소득 등 다른 소득과 합산과세되는 경우가 많다.

이는 은퇴 이후 연금소득과 임대소득을 동시에 보유한 고령 임대인의 경우 실제 적용되는 세율이 상승하면서 실질적인 조세 부담의 증가가 임대사업의 수익성 감소와 함께 고령층의 실질 가처분소득을 줄이는 요인으로 작용할 수 있다.

또한 광주 지역 상업용 부동산 시장에서는 최근 자산 가치 하락과 거래 위축 현상이 동시에 나타나고 있다. 이러한 시장 침체는 부동산 거래 시 발생하는 취득세 수입 감소로 이어질 가능성이 있다.

특히 고령 임대사업자가 부동산 매각을 지연하거나 사망 이후 상속 시점까지 자산을 보유하는 경우 시장 유동성이 감소하게 된다. 이는 결과적으로 부동산 거래 규모 축소와 함께 취득세 등 지방세 수입 감소로 연결

될 수 있으며, 장기적으로는 광주시 지방재정의 안정성을 악화시키는 요인으로 작용할 가능성이 있다.

다음으로 건강보험 지역가입자의 경우 보험료 산정 시 소득과 재산이 동시에 반영된다. 따라서 임대소득이 증가하면 건강보험료 역시 상승하게 된다.

특히 의료비 지출이 상대적으로 많은 고령층에게는 건강보험료 증가가 추가적인 생활비 부담으로 작용할 수 있으며, 이는 결과적으로 고령 임대사업자의 실질 가처분소득 감소로 이어질 가능성이 있다.

이러한 문제를 해결하기 위하여 일정 기간 이상 공실이 지속되는 상가에 대해 재산세 부담을 한시적으로 완화하거나, 상가 리모델링 및 용도 전환에 대한 세액공제 제도를 확대하는 정책도 고려할 수 있다. 이러한 정책은 공실 상가의 활용도를 높이고 지역 상권 활성화에도 기여할 수 있다.

또한 광주시의 공실 상가를 청년 창업 공간, 문화 공간 또는 공공 임대 사업시설 등으로 전환하는 도시재생 정책과 세제 지원을 연계할 필요가 있다. 이를 통해 지역 상권 활성화를 유도하면서 동시에 지방세 세원을 안정적으로 유지할 수 있다.

결론적으로 인구 고령화와 상업용 부동산 공실 확대가 동시에 진행되는 광주 지역의 특성을 고려할 때, 단순한 규제 중심 접근보다는 세수 안정성 확보, 도시재생 정책, 임대 시장 구조 개선을 동시에 고려한 종합적인 정책 설계가 필요하다. 이러한 정책적 접근은 광주 지역 경제의 지속 가능성을 확보하는데 중요한 역할을 할 것으로 기대된다.

社說

제주항공 희생자 유해 추가 발견 초기 수습 어땠길래

12·29 무안공항 제주항공 여객기 참사가 1년이 훨씬 지났지만 잔해물에서 희생자의 것으로 추정되는 유해가 잇따라 발견되고 있다. 지금까지 9점으로 국립과학수사연구원 분석을 거쳐 1점은 정강이뼈로 최종 확인됐으며, 나머지는 국과수가 인골 여부를 살피고 DNA와 대조해 신원을 파악하는 작업을 진행하는 중이다. 휴대전화 4개와 의류, 가방 등도 무더기로 나왔다.

유가족들은 초기 수습의 미흡을 지적하면서 당국을 향한 비판의 목소리를 높이고 있다. 이들은 서울 청와대 사랑채 앞에서 기자회견을 열어 “유류품과 기체 잔해, 무엇보다 가족의 살점이 었던 유해가 수습되고 있는 작금의 상황 앞에 피눈물을 흘린다”며 울분을 터뜨렸다. 특히 전면 재조사를 수습이 촉구해왔으나 제주항공, 국토교통부, 공항공사, 경찰은 서로 책임을 미루기만 했다고 분개했다.

일어나선 안 될 대규모 인명 사고였다. 또 후속 대응까지 너무 허술했다. 긴 시간 노지에 방치된 처참한 광경을 마주하는 순간 분노를 감출 수 없을 게다. 세심하지 못했다. 더 꼼꼼히 챙겼어야 했다. 뒤늦게 김윤덕 국토부 장관이 세종청

사에서 브리핑을 갖고 정부를 대표해 공식 사과 했을 뿐이다. 결국 무안국제공항 재개항 시점 역시 불투명해졌다. 헛다운 사태가 장기화될 우려가 커지고 있다.

유족들은 “진상 규명과 책임자 처벌이 이뤄지는 그날까지 끝까지 싸울 것”이라고 했다. 정부는 현장 수습과 부실 조사를 지휘했던 국토부 관계자를 대상으로 성역 없이 엄중 문책해야 한다는 요구에 답해야 한다. 재난 시스템의 부재라는 질타에 귀기울여야 한다. 폭발 규모가 컸던 만큼 시신이 작은 형태로 흩어졌다. 구분하기 어려울 정도라고 해도 최선을 다해 분류하고 정밀 조사를 거쳐 속히 마무리해야 한다.

참사 후 1년 넘도록 보관만 됐던 잔해더미에 서있으로도 무엇이 쏟아질지 걱정이 앞섰다. 남은 유해들은 참담한 슬픔과 함께 국가의 존재 이 유를 다시 묻고 있다. 당국은 간절한 마음으로 단 한 점이라도 놓쳐선 안 된다. 꼭 찾아야 한다. 초기 수습에 실패했다. 안일했음을 인정해야 한다. 그리고 정말로 모든 진실을 캐낼 것이라 확고한 의지를 보여줘야 한다. 반드시 약속을 지켜야 하는 것이다.

실물경제 타격 현실로...중동전쟁 장기화 대비할 때

이재명 대통령이 중동 상황 여파로 유가가 급등하고 주식시장이 요동치는 등 혼란이 확산하자 긴급히 비상경제점검회의를 소집했다. 이 대통령은 “에너지 가격 상승으로 인한 물가 부담이 서민에게 가장 먼저, 또 가장 크게 돌아간다는 점에서 세심하고 실효성 있는 대책을 마련해야 한다”고 지시했다.

대내외 경제 환경의 불확실성이 확대되고 있다. 전쟁의 장기화에도 대비해야 한다. 정부는 최악의 상황까지 염두에 두고 비상한 각오다. 지방자치단체도 긴박하게 움직이고 있다. 전남도는 시·군과 함께 경제대책 TF를 전격 가동하고, 재난 안전에도 전력을 기울이고 있다. 물가 안정과 에너지 공급, 도내 수출기업 통상 대응 등 분야별로 점검하고 필요한 조치를 강구할 계획이다.

‘오일쇼크’가 이미 현실화되고 있다. 전남에서 상당한 비중을 차지하는 석유화학 업계는 직격탄을 맞고 있다. 핵심 원료인 나프타 공급망이 붕괴되면서 여수국가산업단지 입주업체들은 가동을 조정해 들어갔다. 여천NCC는 지난주 ‘불가항력(Force Majeure)’을 선언했다. LG화학, 롯데케미칼 등도 조기 셧다운을 검토하고

있다. 광주 주력인 자동차의 경우 해상·육상 운송 단가가 폭등하면 수출 경쟁력 약화로 연결된다. 한국무역협회 광주전남지역본부는 중소기업 피해 규모를 파악하기 위해 전수조사를 진행하고 있다.

미국과 이란 간 군사적 충돌로 촉발된 중동지역의 정세가 예측 불허로 흘러가는 양상이다. 초긴장 상태다. 공급 불안감으로 불붙은 유가가 물가 전방을 끌어올리면서 소비 심리 위축으로 이어질 가능성이 제기되고 있다. 경기 둔화가 동시에 나타나는 ‘스태그플레이션’에 대한 우려까지 큰 어려움에 처했다. 수출과 내수 부문 모두에서 부진한 악순환이 예상된다. 환율과 금리가 동시에 치솟는 ‘3고(高)’ 현상이 고동받을 위기 국면이다. 저소득층 취약계층에겐 더욱 잔인한 붐을 예고하고 있다.

민생에 미치는 충격을 최소화해야 한다. 정부는 최대한 신속하게 추진해 달라는 이 대통령의 주문에 유류 최고가격제 시행에 돌입하고 추가 경제안(추경) 편성도 배제하지 않는 등 총력전이다. 지자체도 현재의 리스크를 냉정하게 분석해야 한다. 서민 생활 안정을 최우선으로 지역 사회 전체의 역량을 모아야 한다.

현장칼럼

공정 선거 위한 과제...인력·시설 확보의 현실



박정준

전라남도선거관리위원회 선거과장

제9회 전국동시지방선거에서는 전국적으로 4천명이 넘는 공직자를 선출하게 된다. 지역의 미래를 결정하는 중요한 국가적 행사인 만큼 이를 차질 없이 치르기 위한 준비 과정 또한 방대하고 복잡적이다. 선거는 하루에 실시되지만 그 하루를 위해 수개월에 걸친 치밀한 사전 준비가 이어진다.

그러나 현실은 만만치 않다. 전국 선거관리위원회 전임 직원은 3천여 명에 불과한 반면, 실제 선거 현장에서 관리해야 할 인력은 40만여 명, 시설은 1만8천여 곳에 이른다. 전남도만 해도 사전투표소 28곳, 일반투표소 78곳, 개표소 22개소를 비롯해 선거정보를 접할 장소 수천 곳을 단기간 안에 확보해야 한다. 이는 단순한 행정 업무가 아니라, 수많은 기관과 인력이 동시에 참여하는 국가 차원의 거대한 협업이다.

그 가운데 가장 큰 과제는 선거사무 인력 확보다. 전남 지역에서만 투표사무원 약 1만9천여명, 개표사무원 약 6천여명 이상이 필요할 것으로 예상된다. 선관위 자체 인력만으로는 감당할 수 없는 규모인 만큼 국가 및 지

방자치단체 공무원, 교직원, 금융기관 직원, 공공기관 종사자 등 다양한 계층의 협조가 필요하다. 그 중에서도 단연코 지방자치단체 특히 구·시·군청 소속 지방공무원의 협조가 필수적이다.

그럼에도 불구하고 최근 들어 선거 때마다 투·개표 사무인력을 확보하는 데에 큰 어려움을 겪고 있는 것이 현실이다. 이는 다름 아닌 지방자치단체 공무원들의 투·개표 사무 지원 기피 현상 때문이다. 그렇다면 이러한 기피 현상이 나타나게 된 원인은 무엇일까? 투·개표 업무의 실상을 들여다보면 단번에 알 수 있다.

제9회 전국동시지방선거에서 (사전)투표 시간은 오전 6시부터 오후 6시까지 12시간이다. 그러나 여기에 종사하는 투표 사무인력은 적어도 오전 5시부터 투표소에 출근해 투표종료 후 투표소 철거 및 정리까지 최소 14시간을 근무해야 하는 상황이다. 개표 사무인력 또한 개표 개시 전 준비 시간 등을 포함해 최소 10시간 이상을 근무해야 하는 데다 밤샘 근무가 필수다.

이런 장시간 근무에 더해 투·개표 사무 지원을 꺼리는 또 다른 요인이 있다. 주민의 대표를 뽑는 선거의 특성상 투·개표 업무는 고도의 긴장 상태 속에서 진행된다. 게다가 사소한 민원에서부터 부정선거론자들의 소란 행위, 예상치 못한 돌발 상황의 발생 등에 대처하는 일이 결코 만만치 않다. 아무리 사전에 선거관리위원회로부터 몇 차례의 교육을 받

는다 하더라도 현장에서 막힘없이 대처하기가 여간 어려운 일이 아니다. 그리고 선거가 끝났다고 하더라도 후일 소송 등에도 휘말리는 사례가 심심치 않게 발생하기도 한다. 이러한 근무 여건과 강도를 무릅쓰고 기꺼이 투·개표 사무에 지원하는 사람이 얼마나 되겠는가.

인력 문제와 함께 시설 확보 또한 만만치 않은 과제다. 선거인의 접근성과 정치적 중립성을 고려해 (사전)투표소 예정 장소는 대부분 학교, 관공서, 공공기관 등에 우선적으로 협조를 구하고 있다. 그러나 시설물 훼손 우려나 관리 부담을 이유로 장소 대여를 거절하는 사례가 적지 않고, 심지어는 공터에 컨테이너 등 임시시설을 설치해 투표소를 운영해야 하는 상황이 지금도 발생하고 있다. 선거정보 접부 장소 확보는 또 어떤가. 확보 과정에서의 애로사항을 일일이 나열하기가 힘들 지경이다.

이러한 현실 속에서도 전남도선거관리위원회, 관할 시·군선거관리위원회 및 읍·면·동선거관리위원회는 선거관리기관으로서의 책임을 다하기 위한 준비를 멈추지 않고 있다. 그러나 선거관리위원회의 노력 만으로는 충분치 않다. 투·개표 사무인력 및 투표소 등 선거 관리시설 확보를 위한 지역사회의 전폭적인 협력, 그리고 선거 준비 과정에 대한 시민들의 이해와 관심이 더해질 때 완벽한 선거 관리를 위한 기반이 마련될 것이며 다함께 참여하는 민주주의의 꽃 선거가 완성될 것이다.

독자투고

나른한 오후 불청객 춘곤증 경계하자

요즘 조석으로 기온차는 나지만 온 산천에 봄기운이 완연하다. 겨울철에 비해 기온이 눈에 띄게 상승하면서 운전 시 스트로 졸음이 오기 딱 좋은 조건이다. 이러한 환경속에서 지정계 구간에서는 그야말로 눈꺼풀이 천근만근 무거워진다.

운전 중에 춘곤증이 나타나면 주의집중이 안되고 졸음운전으로 이어져 중앙선 침범이나 도로 이탈 등 대형교통사고의 원인이 되고 있어 오히려 음주운전보다 더 위험하다 할 것이다. 한국교통안전공단의 조사자료에 따르면 시속 100km로 운전 하던 중 1초만 졸아도 무려 약 28m를 즐고 있는 상태에서 운전을 하게 된다고 하니 가볍게만 볼게 아닌 듯 싶다. 단순 계산으로만 보더라도 4초 동안

눈을 감고 주행할 경우 약 112m를 이동하게 되는 것이다.

관단력이 떨어지는 상황에서 가속 페달을 밟고 있으면 그야말로 수백미터 주행은 한순간이어서 대형인명사고로 이어질 확률도 그만큼 높다 할 것이다. 순간의 졸음운전이 나와 다른 사람의 생명까지 위협할 수 있는 만큼 춘곤증을 가볍게 여겨서는 곤란하다.

졸음운전을 방지하기 위해서는 무엇보다 운행 전 충분한 휴식을 취하는 한편 운행시에는 2시간에 1회정도 잠시 쉬었다 가는 것이 좋다. 그래도 운전 중 졸음이 몰려 올때는 잠

시 차를 정차해 두고 토막잠을 청하거나 이도 여의치 않다면 또한 졸음운전을 방지하기 위해 운행 중 창문을 약간 열어두고 운행하면서 종종 창문을 모두 열어 환기를 시키는 한편 커피나 캔디를 먹으며 잠을 쫓아야 한다.

운전에 방해가 되지 않는 범위내에서 목은 동이나 허리 운동 등 스트레칭을 하는것도 졸음운전 예방에 도움이 된다. 봄날 장거리 운전시 우리를 항상 따라다니는 졸음운전이라는 복병이 있음을 잊지 말자.

(김덕형·장성경찰서 상서파출소장)

* 독자투고를 기다립니다. 하고싶은이야기·사진 등을 보내주세요
* 외부필자의 기고는 본지의 편집방향과 일치하지 않을 수도 있습니다

그래픽 뉴스

외국인 임금근로자 임금수준별 비중 (2025년 기준)

월평균 300만원 이상	36.9%
200~300만원 미만	50.2
100~200만원 미만	9.0
100만원 미만	3.8

체류자격별 월평균 임금 '300만원 이상' 비중

영주	59.3%
전문인력	50.8
재외동포	46.3
방문취업	42.4
비전문취업	30.6
결혼이민	27.1
기타	27.2

자료: 국가데이터터치

지난해 한국에서 일하는 외국인 전문인력 가운데 월평균 300만원 이상을 받는 임금근로자가 절반을 넘은 것으로 조사됐다. 국가데이터터치는 10일 '2025년 이민자 체류실태 및 고용조사 결과: 체류자격별 외국인 의 한국 생활'을 발표했다.

조사에 따르면 전체 외국인 임금근로자의 월평균 임금 분포는 '200만~300만원 미만'이 50.2%로 가장 많았고 '300만원 이상'이 36.9%로 뒤를 이었다. 체류 자격별로 보면 비전문취업(68.9%), 결혼이민(48.9%), 방문취업(42.8%)은 '200만~300만원 미만' 비중이 가장 높았다. 반면 영주(59.3%), 전문인력(50.8%), 재외동포(46.3%)는 '300만원 이상' 비중이 더 높았다. 특히 전문인력은 2012년 관련 통계 작성 이래 지난해 처음으로 '300만원 이상' 비중이 '200만~300만원 미만'을 역전했다. 유학생은 '100만~200만원 미만'이 51.2%로 가장 큰 비중을 차지했다.

외국인 취업자의 근로시간은 '주 40~50시간 미만'이 58.1%로 가장 많았고 '50~60시간 미만'이 17.8%, '60시간 이상'이 8.7%였다. 직장 만족도는 전체 외국인 노동자 가운데 68.7%가 '만족한다'고 답했다. 체류 자격별로는 비전문취업 노동자(77.0%)와 전문인력(74.7%)의 만족도가 비교적 높았다. /연합뉴스

광주매일신문 1991년 11월 1일 창간 http://www.kjdaily.com

부회장 馬讚皓 사장·발행·편집인 李庚秀 논설실장 金鍾民 편집국장 朴恩成

(우)161636 광주광역시 남구 천변로338번길 16 대표전화 (062)650-2000 구독신청·배달안내 (062)650-2022

편집부	650-2090	지역특집부	650-2060	광고문의	650-2099	FAX	
정치부	650-2030	사진부	650-2080	마케팅본부	650-2070	광고국	650-2016
경제부	650-2050	논설실	650-2006	경영지원국	650-2011	편집국	650-2017
사회부	650-2040	T V 본부	650-2009	사업본부	650-2007	입문국	650-2019
문체부	650-2065	서울지사(02)	786-9488	업무국	650-2020		

*본지는 한국신문윤리위원회의 서약서로서 신문윤리강령을 준수합니다. *2022년 4월 30일 등록. 등록번호: 광주가10(日) *구독료 월 15,000원 1부 800원