

‘평생어부바’ 신탁 비상 연체율 8%대로 치솟아

부동산 PF 부실에 연체 급등
2009년 이후 최고수준 기록
지방 신탁 지점 건전성 취약
부실채권 정리지연 우려 확산

상호금융 신탁이 높은 연체율을 기록 중인 것으로 나타났다. 부동산 프로젝트파이낸싱(PF)을 중심으로 한 소극적인 부실채권 정리 움직임이 자산 건전성 악화 요인으로 작용한 것으로 풀이된다.

2일 금융권에 따르면 지난 6월 말 기준 신탁의 연체율은 8.36%로 전년 말 대비 2.33%포인트(p) 급등하면서 지난 2009년 이후 최고 수준을 기록했다. ‘평생 어부바’ 신탁의 연체율은 지난 2022년 말 2.47%에서 2023년 3.63%, 2024년 6.03%로 지속 상승하고 있다. 그만큼 부실대출이 늘고 있다는 의미다.

새마을금고를 제외하고 주요 상호금융조합 업권 가운데 연체율이 가장 높다. 농협과 수협 연체율은 4.70%, 7.82%다. 각각 전년 동기 대비 0.82%p, 1.08%p 상승했다.

고정이하여신비율 역시 큰 폭으로 상승했다. 신탁의 지난 6월 말 기준 고정이하여신비율은 8.53%로 전년 대비 1.45%p 올랐다. 농협(5.38%)과 수협(8.26%)이 전년 대비 각각 0.85%p, 1.06%p 상승한 것으로 감안하면, 신탁의 상승폭이 크다. 고정이하여신비율은 대출 중 실제 부실 위험이 큰 대출의 비중을 뜻한다.

건전성 위기는 손실로 이어지고 있다. 신탁은 올 상반기 3333억원의 순손실을 기록했다. 지난해 상반기 3375억원 순손실을 낸 것에 비하면 42억원 적자 폭이 감소했으나, 여전히 적자구조에서 벗어나지 못하고 있는 실정이다.

지방 지점을 중심으로 금융연결리가 더 취약해지고 있다는 분석이다. 대전대덕신용협동조합의 올해 6월 기준 연체대출 비율은 7.68%로, 지난해 6월



대전광역시 서구 신탁중앙회관 전경.

/신탁중앙회

(1.17%) 대비 약 6배 가량 상승했다. 같은 기간 순고정이하여신비율 역시 2.64%에서 5.48%로 상승했다.

전북도 마찬가지다. 대표적으로 전북온누리신용협동조합의 경우 같은 기간 연체대출비율이 3.08%에서 6.86%로 급등했다. 순고정이하여신비율 역시 2.55%에서 5.42%로 올랐다. 경북에서는 영덕군 구구신용협동조합이 연체율 6.34%로 높은 수준의 연체율을 보였다.

신탁 건전성 악화의 주 원인은 부동산 PF 문제가 자리하고 있다. 지방을 중심으로 미분양 아파트가 증가하는 데다 비우량 부동산 대출에 문제가 생기면서 연체율이 상승하고 있다는 분석이다.

부실채권 정리가 소극적으로 이뤄지면서 연체율 해소가 더디다는 지적도 나온다.

금감원 관계자는 “상호금융조합은 그간 부실정리에 다소 소극적이었던 상황에서 부동산 대출 부실이 대손비용 증가로 이어지면서 순이익이 감소했다”며 “건전성 관리를 통해 금융소비자 신뢰 향상에 최선을 다할 계획이다”라고 전했다.

한편, 신탁은 지난해 하반기 부실채권 정리 목표액으로 1조원을 제시한 바 있다. /안재선 기자 wotjs4187@metroseoul.co.kr

LH, 신탁 전세사기 피해주택 첫 매입

대구 북구 소재 다세대주택 16호
차익 규모 3개월 내 피해자에 지급

한국토지주택공사(LH)는 2일 대구 북구 소재 다세대주택 16호에 대한 매입 절차를 완료했다고 밝혔다. 지난달 19일 KB부동산신탁과 매매계약을 체결한 뒤 최근 소유권이전등기를 마무리한 것이다. 피해 회복률은 48%에서 최대 100% 수준으로, 구체적인 차익 규모는 매수인 추가 부담 비용 유무 등을 관계기관과 최종 확인한 후 3개월 내 피해자에게 지급될 예정이다.

신탁 전세사기 피해주택은 권리관계가 복잡하고 절차상 제약이 많아 매입이 어려운 것으로 알려져 있다. 신탁 매매 방식은 우선수익자의 희망가격을 기준으로 협의가 이원화되는 등 난항을 겪어왔다.

국토교통부와 LH는 이를 보완하기 위해 매입 방안을 지속적으로 개선해왔으며 국회가 지난 7월 사회적 협약을 우선하는 등 민간 협력으로 첫 성과를 냈다. 이번 과정에서 신탁사는 일부 계약 조건 조정과 매매대금 확정을 지원했고, 우선수익자도 신탁공매 중지와 명도집행 유예 등을 통해 피해자 주거불안을 최소화했다.

LH는 이번 첫 사례를 계기로 신탁사와 협의를 강화해 매입 속도를 높일 방침이다. 특히 신탁사별 최초 계약조건을 동일하게 적용해 다른 피해주택에도 일괄 매입이 가능하도록 절차를 단축할 계획이다.

현재 전체 전세사기 피해주택 중 신탁사 유형은 약 5% 수준이며 지금까지 203호가 LH 매입 협의 신청을 마쳤다. /전지원 기자

외국계 생보사 3社, 2분기 실적 각자도생

라이나, 순익 2000억대 체력 과시
메트라이프, 저점 탈피 반등 신호
AIA, 안정적 외형으로 자산 확충

외국계 생보사의 존재감이 떨어진 가운데 국내에 남은 3곳(라이나·메트라이프·AIA생명)의 올해 2분기 실적 구도가 재편되고 있다. 보장성 중심의 내실을 다진 곳이 수익성에서 앞서가고 감독·시장 변수에 민감한 곳은 회복 탄력이 부상하는 양상이다.

2일 보험업계에 따르면 동양생명과 ABL생명이 우리금융 품으로 들어가면서 외국계 측이 슬립해진 잔존3사는 수익성·건전성·영업효율에서 서로 다른 강점을 나타냈다. 단순한 순위 경쟁을 넘어 회계 가정과 시장 변수에 대한 민감도가 성과를 갈랐다.

수익성 부문에서 라이나생명은 올 2분기 기준 순이익 2055억원으로 여전히 높은 이익 체력을 유지했다. 운용자산이익률 3.05%, 영업이익률 11.48%, 자기자본이익률(ROE) 6.79% 등 핵심 지표는 후퇴했지만 이익 규모 자체는 상단을 지켰다.

라이나생명은 “운용자산이익률의 하락은 전년 동기 중 환율상승 영향으로 언뜻 포지션에서 크게 발생한 외화 환산이익의 기저효과”라며 “이후 헷지 비율 상승으로 당해연도 환율하락 영향은 제한적인 수준”이라고 설명했다.

메트라이프생명은 순이익이 726억원으로 전년 동기 56억원에서 크게 늘며 저점 탈피 흐름을 보였다. 총자산이익률(ROA)과 ROE는 각각 0.56%와 3.93% 회복세를 나타냈다. 운용자산이익



조지은 라이나생명 사장

송영록 메트라이프생명 사장

네이슨 창 AIA생명 대표

률은 3.98%로 1.2%포인트(p) 하락했으나 이익 정상화가 지표 전반을 끌어올리는 모습이다.

AIA생명도 올 2분기 순익 770억원으로 전년 동기 대비 86억원 증가했다. ROE는 0.67%p 상승한 5.24%로 집계됐다. 운용자산이익률 3.46%, 영업이익률 6.93%, ROA 0.8%로 전년과 비슷한 수준을 유지했다.

건전성 지표에서는 온도차가 뚜렷했다. 라이나생명의 지급여력비율(K-ICS)은 360.31%(경과조치 전·후 동일)로 높은 방어력을 과시했다. 메트라이프생명은 332.5%로 전년 동기 대비 22.3%p 낮아졌는데 제도 변경에 따른 할인율 산출 방식 현실화 영향이 크게 작용한 것으로 분석된다. 두 회사 모두 300%대의 여유 구간을 지키고 있으나 금리·가정 변경이 추가 반영될 경우 변동성 관리가 관건으로 떠오르고 있다.

메트라이프생명은 “금감원 할인율 가정 현실화에 따른 보험금융손실 효과가 전년 동기 대비 크게 감소했다”며 “보험계약부채 환율변동손실이 전년대비 크게 감소해 당기순이익이 전년 대

비 증가했다”고 밝혔다.

영업 효율을 보면 전략 차이가 드러났다. 메트라이프생명은 신계약률이 5.94%로 전년 동기 대비 2.02%p 상승했다. 효력상실 및 해약률은 4.32%로 낮아졌고 보험금지급률은 62.20%로 크게 개선됐다. 신계약과 유지가 동시에 개선돼 체질 변화가 진행되고 있다는 신호로 읽힌다.

라이나생명은 신계약률 3.98%, 해약률 5.91%, 보험금지급률 53.62%를 기록했다. 포트폴리오를 암보장을 특약 중심으로 재정렬하는 과정에서 신계약 확장 폭은 제한적이었으나 지급률은 절반 수준으로 안정적 흐름을 유지했다.

AIA생명은 외형에서 존재감을 유지했다. 총자산이 2분기 기준 19조원 수준으로 메트라이프생명(26조3426억원)·라이나생명(8조6869억원) 사이의 중간 규모로 자리했다.

AIA생명은 “채권 금리 하락과 투자 확대에 따라 채권 관련 자산이 크게 증가했다”며 “당기순이익의 누적액 반영으로 자본도 증가했다”고 설명했다.

/김주형 기자 gh471@

‘로또 단지’ 잠실 르엘, 1순위 청약 631대 1

전용 59㎡B 타입 761.7대 1 기록
대출규제 적용에도 경쟁률 높아

서울 송파구 신천동 ‘잠실 르엘’이 1순위 청약에서 평균 631대 1의 경쟁률을 기록하며 전 타입 마감됐다. 분양가 상한제 적용으로 약 10억원의 차익이 기대되는 ‘로또 단지’라는 점에서 수요가 집중됐다.

2일 한국부동산원 청약홈에 따르면 지난 1일 진행된 잠실 르엘 1순위 청약에는 총 110가구 모집에 6만9476명이 신청해 631.6대 1의 경쟁률을 기록했다. 가장 높은 경쟁률은 전용 59㎡B 타입에서 나왔다. 43가구 모집에 3만2755명이 몰려 761.7대 1을 기록했다. 이어 ▲74㎡B(21가구 모집, 691.2대

1) ▲74㎡C(16가구, 596.9대 1) ▲45㎡(23가구, 433.7대 1) ▲51㎡(7가구, 382.7대 1) 순이었다.

앞서 지난달 29일 진행된 특별공급에서도 흥행을 보였다. 총 106가구 모집에 3만6695건이 몰려 높은 관심을 입증했다. 유형별로는 생애최초(1만5593건)와 신혼부부(1만5046건)에 신청이 집중되며 실수요자의 수요가 두드러졌다.

지난 7월 서울 성동구에서 분양한 ‘오티에르 포레’가 평균 688.1대 1로 최고 경쟁률을 기록한 데 이어 잠실 르엘이 두 번째로 높은 경쟁률을 보였다.

다만 오티에르 포레는 수도권 주택 담보대출 한도를 6억원으로 제한한 6·27 대출 규제 시행 이전에 분양 공고가 나와 규제를 적용받지 않았다. 반면 잠

실 르엘은 규제를 적용받았음에도 불구하고 청약 경쟁률이 높았다.

예를 들어 잠실 르엘 전용 74㎡에 청약하려면 최소 12억원 가량의 현금이 필요하고 전세보증금을 통한 잔금 총당도 사실상 불가능하다. 실거주 의무 3년, 전매제한 3년까지 더해졌다. 그럼에도 수요자들이 대거 몰린 것은 강남권 입지와 분양가상한제로 인한 시세차익 기대감이 맞물린 결과로 풀이된다.

한편 잠실 르엘은 잠실미성·크로바 아파트 재건축사업을 통해 공급되는 단지로, 지하 3층~지상 35층, 13개 동, 총 1865세대 규모다. 당첨자 발표는 9일, 정당계약은 22~24일 진행되며 입주하는 오는 2028년 예정돼 있다.

/전지원 기자 jiw13@

우리銀, 네이버페이 특화 파킹통장 특판

200만원 한도 내 연 4.0% 금리
판매 한도 선착순 30만명 혜택

우리은행과 네이버페이(Npay)는 200만원 한도 내에서 연 4.0% 금리를 제공하는 ‘Npay 머니 우리 통장’을 특판한다고 2일 밝혔다.

‘Npay 머니 우리 통장’은 네이버페

이 선불충전금을 보관하고 이자를 지급하는 전용 계좌로, 간편한 개설과 높은 금리 혜택, 실시간 결제 연동 및 포인트 적립 등 디지털 생활금융에 최적화된 서비스를 제공한다. 판매 한도는 선착순 30만명이다.

Npay 머니 우리 통장 개설 고객 가운데 선착순 20만명에게는 연 4.5% 금

리 혜택의 ‘Npay 우리 적금’ 가입 기회도 주어진다. Npay 우리 적금은 6개월 만기 상품으로, 매주 1000원 이상 월 30만원 이내로 자유롭게 납입이 가능하다. 적금 납입 시 매주 네이버페이 포인트가 지급된다.

박용진 우리은행 신사업제휴플랫폼 부 부장은 “앞으로도 플랫폼과의 협업을 강화해 디지털 생활금융 서비스의 경쟁력을 높여 나가겠다”라고 말했다. /안승진 기자 asj1231@