신축 미입주 늘고, 영끌족 '악소리' 금리인상 예고… 부동산 '초비상'

美, 금리 0.5%p 인상 '빅스텝' 거론
국내 기준금리 오를 가능성 커져
서울외곽, 아파트 대출지수 높아
금리 인상시 강남권 보다 타격 커

부동산 시장에 '금리인상' 공포가 엄습하고 있다. 미국이 한 번에 0.5%포인트(p)를 올리는 '빅스텝'까지 거론되고 있고, 국내 시장 금리도 오를 개연성이 커졌기 때문이다. 금리 상승은 새로 받는 고정형 주택담보대출 금리에 반영될 수 있다. 환율이 올라 수입물가까지 뛰면 물가를 잡아야 하는 한국은행의 부담도 커진다.

국내에서는 이미 높은 대출금리가 입주를 제한하고 있다. 주택산업연구원에 따르면 지난달 아파트 미입주 사유 중 잔금대출 미확보 비중은 45.8%로 올해 가장 높았다. 주산연은 9월 주담대 금리가 4.88%로 높아지면서 수분양자의 대출 여력이 제한되고 있다고 분석했다. 11월 수도권 아파트 입주전망지수는 89.6으로 전월보다 8.6p 하락했다. 추가 기준금리 인상 가능성에 따른 이자 부담이 전망 지수를 내렸다는 설명이다.

금리가 오르면 강남권보다 서울 외곽 지역이 더 큰 타격을 받을 수 있다. 집을 살 때 대출에 기대는 비중이 높아서다.

12일 법원 등기정보광장 통계를 분석한 결과 지난 10월 서울 집합건물 대출지수는 평균 46.37이었다. 대출지수는 매매가격 대비 근저당권 채권최고액의 비율이다. 실제 대출액과는 다르지만 집을 살 때 대출을 얼마나 활용하는지 가늠할 수 있다.

노원구의 대출지수는 54.27, 중랑구는 54.24로 서울 평균을 웃돌았다. 금천구(53.77), 강북구(53.2), 구로구(52.49), 도봉구(52.23)도 50을 넘었다. 반면 강남구는 34.67, 송파구는 35.62, 서초구는 40.1로 서울 평균을 밑돌았다. 용산구와 성동구도 각각 37.88, 29.22에 그쳤다.

지난해 정부는 10·15 부동산 대책에서 고가주택의 대출을 조였다. 수도권과 규제지역에서 시가 15억원 이하 주택을 살 때는 주담대를 최대 6억원까지 받을 수 있지만 15억원 초과~25억원 이하 주택은 4억원, 25억원 초과 주택은 2억원으로 한도가 줄어든다.

이미 대출로 집을 산 사람은 이자 부담이 늘고, 새로 집을 사려는 사람도 매달 갚아야 할 돈이 많아져 매수를 망설이게 된다.

양지영 신한 프리미어 패스파인더 전문위원은 "강남권은 자산가가 많고 고가 주택의 대출 한도도 낮은 반면 중저가 아파트가 많은 외곽 지역은 대출 의존도가 높아 금리 상승의 타격이 클 수밖에 없다"고 말했다.

이어 "과거 집값과 금리의 관계를 분석했을 때도 강남3구나 마용성(마포·용산·성동구)보다 노도강(노원·도봉·강북구) 등 외곽 지역의 집값이 금리 변화에 더 민감하게 반응했다"고 설명했다.

양 위원은 물가와 환율 등을 고려하면 추가 기준금리 인상이 불가피할 것으로 봤다. 그는 "이미 고정형 주담대 금리가 5%를 넘어선 상황에서 미국의 물가지수와 국제유가 흐름도 살펴야 한다"며 "강남3구 집값은 조정되고 있지만 외곽 지역이 여전히 불안하다는 점 역시 금리를 올려야 하는 요인으로 작용할 수 있다"고 덧붙였다.

/성채리 기자
cr56@metroseoul.co.kr



금융당국이 가상자산사업자에도 금융회사 수준의 보안의무를 부과한다. /Chat GPT 이미지

가상자산사업자 은행급 보안의무 부과

금융위, 가상자산업권 보안 대책회의
해킹 의심땐 입출금 차단 등 개선 나서

금융당국이 가상자산사업자에도 금융회사 수준의 보안 의무를 부과하는 방안을 추진한다. 해킹 등 침해사고가 의심될 경우 가상자산 입출금을 선제적으로 차단할 수 있도록 제도를 개선하고, 중소 가상자산사업자에 대한 보안 점검도 확대한다.

금융위원회는 12일 정부서울청사에서 신진창 부위원장 주재로 '가상자산업권 보안 대책회의'를 열고 가상자산사업자의 침해사고 대응체계와 보안 강화 방안을 논의했다.

이날 회의에는 금융감독원과 금융보안원, 한국인터넷진흥원(KISA), 디지털자산거래소 공동협의체(DAXA), 주요 가상자산사업자 관계자 등이 참석했다.

금융위는 최근 가상자산사업자의 침해사고가 잇따르는 가운데 이용자 자산과 정보를 보호하기 위한 보안체계 강화가 필요하다고 판단했다.

우선 가상자산사업자에도 금융회사 수준의 IT 안전성 확보 의무와 침해사고 손해배상책임을 부과하는 방안을 추진한다.

현재 금융회사에 적용되는 전자금융거래법상 IT 안전성 확보 의무 등을 가상자산사업자에도 적용하도록 제도를 정비하겠다는 것이다. 금융위는 법 개정에 시간이 걸리는 만큼 24시간 모니터링과 보고체계 구축, 콜드월렛 비중 상향, 준비금 적립 등 법 개정 이전에도 추진할 수 있는 보안 강화 조치를 신속히 마련하도록 당부했다.

가상자산사업자의 침해사고 대응체계도 강화한다.

금융당국은 인공지능(AI)을 활용한 사이버 공격 등 새로운 침해 위협에 대응해 사업자가 한 단계에서 조치할 수 있는 침해사고 방지 및 사고 발생 시 피해 최소화 방안을 담은 가이드라인을 마련할 계획이다.

특히 24시간 거래가 이뤄지는 가상자산시장의 특성을 고려해 상시 모니터링과 대응체계를 강화하기로 했다. 사업자는 인력 등을 상시 배치해 비정상적인 대규모 거래 등 사고 발생이 의심되는 경우 필요한 통제 조치를 즉시 시행해야 한다.

이용자 자산 보호를 위한 콜드월렛 보관 비중과 보험·보상한도, 준비금 적립액을 확대하는 방안도 검토한다.

현재 가상자산이용자보호법에 따라 사업자는 이용자 가상자산의 80% 이상을 인터넷과 분리된 콜드월렛에 보관해야 한다. 금융당국은 전체 사업자의 콜드월렛 보관 비중이 95% 이상인 점을 고려해 보관 의무를 강화하는 방안을 논의했다.

해킹사고가 의심되는 경우 가상자산 입출금을 선제적으로 차단할 수 있도록 하는 방안도 추진한다.

현행 가상자산이용자보호법은 정당한 사유 없는 입출금 차단을 금지하고 있으며, 해킹사고 발생이 명백한 경우에만 차단을 허용하고 있다.

금융당국은 침해사고의 특성상 신속한 대응이 이용자 피해를 최소화하는 데 결정적이라고 보고, 해킹이나 침해사고가 의심되는 경우에도 선제적으로 입출금을 차단할 수 있도록 업계의 비조치 의견서를 발급하기로 했다.

중소 가상자산사업자에 대한 보안 점검도 확대한다.

현재 28개 가상자산사업자 가운데 금융보안원에 가입한 곳은 5개 원화마켓 거래소뿐이다. 금융당국은 중소 사업자까지 금융보안원의 보안 점검 서비스를 제공할 수 있도록 가입을 확대하고, 가입이 어려운 사업자에 대해서는 보안 취약점 점검을 지원할 계획이다.

아울러 가상자산사업자에 대한 보안 점검 기준을 개선하고, 금융보안원이 직접 점검을 수행할 수 있도록 지원할 방침이다.

/나유리 기자 yul115@

보험·투자 손익 성장… 누적순익 1.9조 성과

삼성화재, 3분기 누적 4.6%↑
보험손익 1.5조, 투자손익 1조

보험손익과 투자손익이 성장하면서 삼성화재 3분기 누적 당기순이익이 증가했다. 장기·일반보험 손익 개선과 자동차보험 누적 손익 흑자 등 본업 경쟁력 강화가 호실적을 뒷받침했다.

삼성화재는 12일 기업설명회를 열고 올해 3분기 누적 연결 세전이익 2조5030억원을 기록했다고 밝혔다. 지배주주지분 순이익은 1조8655억원으로 전년 동기 대비 4.6% 증가했다.

보험손익과 투자손익이 성장세를 이어간 덕분이다. 보험손익은 1조5103억원으로 9.8% 확대됐다. 투자손익은 1조434억원으로 같은 기간 6.7% 성장했다.

사업 부문별로는 장기보험 누적 보험손익이 1조2309억원으로, 전년 동기 대비 1.1% 상승했다. 보장성 유지율이 개선되면서다. 보장성 25차월·37차월 유지율은 전년 동기 대비 각각 4.8%p(포인트), 7.4%p씩 개선됐다. 위험손해율은 3분기 97.9%를 기록하며 전년과 유사한 수준을 보였다.



삼성화재 사옥. /삼성화재

3분기 누적 신계약 계약서비스마진(CSM)은 1조8400억원으로 집계됐다. CSM 총량은 전년 말 대비 6674억원 증가한 14조8350억원이다.

자동차보험은 흑자 흐름을 이어간다. 3분기 누적 보험수익은 4조1351억원으로 전년 동기 대비 소폭 감소했으나 사고율 감소와 담보당 경과보험료 증대로 3분기 보험손익이 개선, 수익 감소를 상쇄했다.

일반보험 보험수익은 1조4493억원으로 11.9% 증가했다. 보험손익은 2129억원으로 35.9% 늘었다. 3분기 화재·호우 등 고액 사고로 일시적인 변동성이 발생했으나 누적 손해율이 62.4%로 안정적인 수준을 유지한 영향이다.

자산운용 부문에서는 고이원 자산 투자가 지속되면서 운용수입이 안정적으로 성장했다. 투자이익은 2조4040억원으로 3.9% 증가했다. 누적 투자이익률은 3.33%다.

한편, 삼성화재는 지난 9일 이사회를 통해 글로벌 사모펀드 KKR, 한국투자공사와 함께 캐노피우스의 잔여 지분 60%를 인수하기로 결정했다. 영국 로이즈 시장의 우량 자산을 통해 안정적 수익원을 확보하고 글로벌 수준의 전문 인력과 사업 인프라를 내재화한다는 방침이다.

구영민 삼성화재 경영지원실장(CFO)은 "업계 전반의 손익 부담이 지속되는 사업 환경에서도 차별화된 위험 관리 역량과 자본 대응 능력을 통해 수익성 중심 전략을 실행해 본업 경쟁력의 구조적 개선 흐름을 만들어 가고 있다"며 "앞으로도 안정적 이익 체력과 수익 기반을 확대하고 일관된 전략 실행과 투명한 소통을 통해 장기적 주주가치 제고를 실현해 나가겠다"고 말했다.

/안재선 기자 wotjs4187@

하나은행, 퇴직연금 ETF 당일매매 서비스

DC 퇴직연금·IRP 가입자 대상

하나은행이 퇴직연금 계좌에서 상장지수펀드(ETF)를 매도한 뒤 다른 ETF를 당일 매수할 수 있는 서비스를 도입했다.

하나은행은 퇴직연금 가입자의 투자 편의성을 높이고 연금자산 운용 효율성을 강화하기 위해 '퇴직연금 ETF 당일매매 서비스'를 시행한다고 12일 밝혔다.

이번 서비스는 퇴직연금 계좌에서 보유한 ETF를 매도한 뒤 해당 매도대금으로 다른 ETF를 당일 매수할 수 있도록 거래 방식을 개선한 것이 특징이다.

기존에는 ETF 매도 후 다른 상품에 재투자하려면 다음 거래일까지 기다려야 했지만, 앞으로는 당일 재투자가 가능해진다. 이에 따라 가입자는 시장 상황과 투자 전략에 맞춰 보다 신속하게 포트폴리오를 조정할 수 있게 됐다.

서비스 대상은 확정기여형(DC) 퇴직연금과 개인형퇴직연금(IRP) 가입자다. 하나은행은 재투자 대기시간이 줄어들면서 투자자금 활용도가 높아지고 연금자산 운용수익률 개선에도 도움이 될 것으로 기대하고 있다. 하나은행은 퇴직연금 자산관리 서비스도 지속적으로 확대하고 있다.

/나유리 기자 yul115@

NH농협은행 "실물 금, 운용 맡기세요"

골드채움신탁(실물형) 영업점 확대

NH농협은행은 'NH 골드채움신탁(실물형)' 취급 영업점을 기존 2개에서 21개로 확대한다고 12일 밝혔다. 2차 모집 기간은 이달 16일부터 20일까지다.

NH 골드채움신탁은 금 실물을 활용해 자산을 관리하고 운용할 수 있는 상품이다. 고객이 보유한 골드바, 돌 반지 등 금 실물을 은행에 신탁하면 제휴 기관을 통해 해당 금을 운용하고, 만기 시 프레스골드바와 운용수익을 함께 지급한다.

농협은행은 지난 10월 1일 상품 출시 이후 서울 지역 2개 영업점에서 시범 운영해 왔다. 이번 2차 모집부터는 서울 지역 4개 영업점과 지역 영업부 15개 영업점을 추가해 총 21개 영업점으로 취급 채널을 확대한다.

NH농협은행 관계자는 "이번 취급 영업점 확대를 통해 고객의 상품 가입 편의성을 높이는 한편, 2027년에도 취급 영업점을 점진적으로 확대해 고객들이 보유한 금 실물을 보다 다양한 방식으로 활용할 수 있도록 지원할 계획"이라고 말했다.

/안재선 기자