은마 이주 채비에 전셋값 ↑… 시기 분산·임대 확보 동반돼야

은마아파트·개포주공 6, 7단지 총 6384가구 내년 재건축 이주
6억 전세, 7억 올려도 바로 계약
일부 매물 내놓는 시기 늦추기도

#"강남에서 저렴하게 30평대 아파트에 전세로 살 수 있는 마지막 선택지가 은마였어요."(김태규 대치이화공인중개사사무소 대표)
#"대치동 빌라를 전세로 내놓으려던 집주인도 시기를 내년으로 미뤘어요. 은마 이주가 시작되길 기다리는 거죠."(대치동 B중개사)


서울 은마아파트 모습 /뉴시스

서울 강남구 대치동 은마아파트가 내년 재건축 이주를 추진하면서 기존 세입자들의 주거지 선택에도 부담이 커지고 있다. 은마는 강남권에서 상대적으로 저렴한 보증금으로 30평대 아파트에 거주할 수 있는 선택지 중 하나였지만, 주변 아파트는 물론 빌라 전셋값까지 높아지면서 대체 주거지를 찾기가 쉽지 않은 상황이다. 대치동에서는 기존 6억원 선이던 방 세 개짜리 빌라가 최근 7억원에도 계약되고 있다.

18일 부동산업계에 따르면 강남구에서는 은마아파트와 개포주공6·7단지의 재건축 이주가 내년 시작될 예정이다. 은마아파트는 4424가구, 개포주공6·7단지는 1960가구로 두 단지를 합하면 6384가구에 달한다.

이주를 앞둔 은마아파트에서는 상대적으로 낮은 가격에 전세 계약이 이뤄진 사례가 나타나고 있다. 국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 은마아파트 전용면적 76.79㎡는 지난 6월 7억원에 전세 계약됐지만 9월에는 4억원에 계약된 사례가 나왔다. 김 대표는 "재건축 이주가 가까워지면서 장기간 거주하기 어려운 점도 임대차 계약에 영향을 미칠 수 있다"고 말했다.

◆ 재건축 이주 수요로 주변 전세 꿈틀

대치동 주변 아파트에서는 최근에도 높은 가격에 전세 계약이 이뤄지고 있다. 국토교통부 실거래가 공개자료를 토대로 집계한 결과, '래미안대치팰리스' 전용면적 84.97㎡는 지난 10월 18억6000만원에 계약된 데 이어 11월에는 20억5000만원에 거래됐다. '롯데캐슬리베' 전용 121.09㎡도 지난 8월 13억8500만원에 계약된 사례가 있었지만 10월에는 18억원에 전세 계약이 이뤄졌다.

주변 빌라에서도 전세가격 상승 움직임이 나타나고 있다는 게 현지 중개업소의 설명이다. 김 대표는 "기존에 전세 6억원 선이던 방 세 개짜리 빌라는 지금 매물이 거의 없고, 7억원에 나와도 계약이 바로 이뤄지고 있다"며 "일부 집주인들은 앞으로 가격이 더 오를 것으로 보고 8억원까지 전세금을 높여 매물을 내놓으려는 상황"이라고 했다.

재건축 이주가 본격화하기 전부터 임대인들이 추가적인 전세 수요를 예상해 계약을 미루는 사례도 있다. 익명을 요구한 또 다른 공인중개사는 "은마 세입자들이 계약 만료 시점에 맞춰 주변 주택을 알아보고 있지만, 일부 빌라 소유주들은 향후 가격 상승을 기대하며 보증금을 높이거나 매물을 내놓는 시기를 늦추고 있다"고 했다.

김 대표는 "경제적 여유가 있는 세입자들은 대치동에 남기를 원하지만, 주거비 부담이 큰 가정은 개포동이나 경기 성남시 분당까지 알아보고 있다"며 "자녀를 대치동 학원에 차로 데려다주는 방안까지 고려하는 상황"이라고 전했다. 은마아파트 재건축 이주에 따른 전세 수요가 강남을 넘어 경기까지 확산할 가능성이 있는 셈이다.

강남권 재건축 이주에 따른 임대차시장 부담은 서울 전체 정비사업 일정과도 맞물려 있다. 서울시가 국회에 제출한 자료에 따르면 2026년부터 2030년까지 서울 207개 정비사업장에서 총 17만9310가구의 이주가 예정돼 있다. 이 가운데 2028년부터 2030년까지 3년간 이주 예정 물량은 14만1020가구로 전체의 약 78.6%를 차지한다.

◆ "강남 이주수요로 주변 임대차 영향"

함영진 우리은행 부동산리서치랩장은 "대치동의 이주 수요가 개포동과 잠실을 넘어 경기 분당·평촌 등 수도권 남부 지역으로 확산할 가능성이 있다"며 "내년 서울 아파트 입주 물량도 올해 약 2만5000가구에서 1만8000가구 수준으로 줄어드는 만큼 주변 임대차시장에 연쇄적인 영향을 미칠 수 있다"고 말했다.

박원갑 KB 부동산 수석전문위원도 강남 인접 지역의 임대차시장에 영향을 미칠 것으로 내다봤다. 박 위원은 "전세시장은 국지적인 수요의 영향을 크게 받는 만큼 강남·서초·송파·강동과 경기 성남 등 인접 지역의 중저가 아파트와 다세대·다가구주택에 영향이 집중될 것"이라며 "다만 경기·인천 전역으로 확산하지는 않을 것으로 본다"고 말했다. 이어 "고가 아파트에서는 전세보다 월세 수요가 늘어날 가능성이 있다"고 덧붙였다.

서울시는 대규모 정비사업 이주 수요가 특정 시기에 집중되지 않도록 사업장별 이주 일정을 점검하고 시기를 조정한다는 방침이다. 다만 이주 시기를 분산하는 것만으로는 전세 수요 증가에 따른 부담을 해소하기 어려운 만큼 대체 주거지 확보를 위한 추가 대책이 필요하다는 지적이 나온다.

함 랩장은 "이주 시기 조정은 분명 필요하지만 이주 수요가 몰릴 가능성이 큰 지역과 대규모 사업장 등을 고려해 구체적인 기준을 마련해야 한다"며 "시기 조정에 그치지 않고 매입임대·건설임대·비아파트 임대주택 등 이주 수요를 직접 흡수할 수 있는 방안도 함께 마련해야 한다"고 강조했다. /이현진 기자 lhj@metroseoul.co.kr

가상자산 거래소 '매출 위기'… 규제완화 논의 시급

매출의 99% 거래수수료 의존 구조
두나무·빗썸·코인원, 3분기 순손실
업계, 수수료 인하·면제 등 출혈경쟁
"디지털자산 기본법 조속 입법 절실"

국내 가상자산 거래소의 매출 위기가 본격화하고 있다. 가상자산 거래량 감소에 따른 수수료 매출 저하로 국내 원화거래소들이 3분기 실적에서 일제히 적자를 기록했다. 국제 표준에 뒤처진 규제가 국내 거래소의 매출 개선을 가로막고 있다는 지적과 '디지털자산 기본법'의 신속한 입법과 후속 논의의 활성화가 필요하다는 분석이다.

18일 금융감독원 전자공시시스템에 따르면 국내 최대 가상자산거래소인 업비트를 운영하는 두나무는 올해 3분기 186억원의 순손실을 기록해 전 분기 흑자에서 적자로 전환했다. 점유율 2위 거래소 빗썸은 3분기 15억원의 순손실을 기록하면서 2분기 연속 적자를 기록했고, 점유율 3위 코인원은 156억원의 순손실을 기록했다.

최근 국내 가상자산 거래소의 실적이 부진한 것은 올 상반기부터 가상자산 가격이 하락하면서 거래량도 줄어 들어 매출 대부분을 차지하는 수수료 수입이 줄어서다.

가상자산 시황정보 사이트 코인게코에 따르면 올해 3분기 국내 5대 원화거래소(업비트·빗썸·코인원·디지털엑스·고팍스)의 합산 거래대금은 1332억달러로 집계됐다. 작년 3분기의 4222억달러와 비교해 68.5% 급감했다. 특히 올해 들어서도 매출 감소가 지속되면서, 1분기 2182만 달러 수준이었던 거래대금이 3분기에는 약 39% 가량 감소했다.

국내 거래소들은 매출의 약 99%를 개인간 거래 수수료에 의존한다. 해외 거래소와 달리 파생상품의 취급이 어렵고, 가상자산 거래 시 실명계좌를 요구하는 만큼 법인 투자자의 거래도 불가해서다. 업비트·빗썸 등 일부 거래소가 '코인 렌딩(코인 빌리기)' 등 서비스를 제한적으로 운영하고 있으나, 매출에서 차지하는 비중은 1% 안팎이다.

가상자산 거래량 감소가 투자자 이탈로 이어지는 가운데, 투자자 유치를 위한 거래소 간 수수료 경쟁도 본격화했다. 국내 거래소들은 거래대금의 0.05~0.2% 수준에서 수수료를 부과하는데, 최근에는 주요 종목의 수수료를 인하하고 스테이블코인 기반 거래의 수수료를 면제하는 등 출혈경쟁에 나섰다.

업계에서는 국내 가상자산 거래소의 경영 위기를 해소하기 위해 국제 표준과 비교해 과도한 국내 규제 수준을 완화해야 한다고 지적한다. 특히 법인의 가상자산 거래를 허용해 시장 유동성을 확대하고, 선물이나 옵션 등 파생상품 취급을 허용해 수익 다각화 방안도 마련해야 한다는 주장이다.

현재 국내에서는 가상자산 시장 규제의 토대가 될 '디지털자산 기본법'의 입법 논의가 늦어지면서 규제 완화 등 후속 논의도 함께 지연되는 상황이다.

금융당국은 이달 안에 디지털자산 기본법의 정부안을 발표할 예정이다. 여당이 법안을 최초 발의한 지난해 2025년 6월 이후 약 1년 5개월 만이다. 대주주 지분율과 은행 컨소시엄 등 쟁점이 남아있는 만큼 정부안 공개 이후에도 논의가 지속될 전망이지만, 여당은 내년 1월 초까지 입법 수순을 마무리한다는 목표를 세웠다.

업계에서는 디지털자산 기본법의 입법 이후 후속 논의가 빠르게 활성화돼야 한다고 강조한다.

가상자산 업계의 한 관계자는 "기본법의 입법이 늦어지면서 국내 거래소와 해외 거래소의 경쟁력 격차가 커진 상황이다"라며 "국내 거래소의 경쟁력을 제고하고, 투자자의 해외 이탈을 막기 위해선 국제 표준에 맞는 합리적인 수준의 규제 완화가 논의돼야 "라고 말했다.

/안승진 기자 asj1231@

하나은행, 경영인 120명 초청 'CEO 포럼'

15년 축적 노하우 절세전략 소개

하나은행은 지난 17일 서울 중구 하나금융그룹 명동사옥에서 기업 고객 경영인 120여 명을 초청해 '제1회 하나 CEO 포럼'을 개최했다고 18일 밝혔다.

이번 포럼은 기업의 지속 가능한 성장과 성공적인 가업승계 방안을 모색하고, 경영인과 가족의 종합적인 자산관리 전략을 공유하기 위해 마련됐다.

하나은행은 지난 1년간 전국 각지에서 '하나 택스 투어'를 진행하며 기업 고객들에게 세무 및 가업승계 관련 정보를 제공해 왔다. 이번 포럼은 기존 세무·승계 중심의 지원을 경영인과 가족의 종합자산관리 영역으로 확대하기 위해 기획됐다.

이날 행사에서는 지난 15년간 축적한 가업승계 사례를 바탕으로 절세 전략과 주식 신탁을 활용한 승계 방안 등이 소개됐다. 특히 안정적인 경영권 유지와 다음 세대로의 원활한 자산 이전을 위한 자산관리 방안을 공유했다.

또 복순도가 김민규 대표가 실제 가업승계 경험을 소개했으며, 역술가 박성준의 특별 강연도 진행됐다.

하나은행 관계자는 "기업을 성장시키는 것만큼이나 그 성과를 안전하게 지키고 다음 세대로 이어가는 준비 역시 중요하다"며 "앞으로도 축적된 전문성과 자산관리 역량을 바탕으로 기업과 가문의 지속 가능한 미래를 지원하겠다"고 말했다.


포럼에 참석한 김진우 하나은행 자산관리그룹 부행장이 감사 인사를 전하고 있다. /하나은행

/나유리 기자 yul115@

산업은행-한국투자, KDB생명 매각 결렬

재매각 추진여부 등 향후계획 미정

한국산업은행이 한국투자금융지주와 진행해 온 KDB생명 매각 협상을 종료했다. 양측이 매각 조건에 대한 최종 합의에 이르지 못하면서다.

산업은행은 18일 한국투자금융지주와 KDB생명 매각을 위한 매매계약 협상을 종료하기로 했다고 밝혔다.

산업은행은 지난 8월 13일부터 한국투자금융지주와 KDB생명 매각을 위한 협상을 진행해 왔다.

양측은 KDB생명 매각 성사를 위해 협의를 이어왔으나 매각 조건에 대한 이견을 좁히지 못해 최종적으로 협상을 종료하기로 결정했다.

산업은행은 향후 재매각 추진 여부 등 구체적인 계획은 아직 확정되지 않았다는 입장이다.

다만 이번 매각 과정 전반을 종합적으로 분석하고 다양한 대안을 모색할 방침이다.

KDB생명 경영정상화 작업은 매각 협상 종료와 관계없이 지속한다. 산업은행은 지난해 3월 KDB생명을 자회사로 편입한 이후 추진해 온 경영정상화 작업을 차질 없이 이어갈 계획이라고 밝혔다.

/나유리 기자