

부동산 쏠림현상 P2P 부실땐 '제2저축銀 사태' 우려

취약 중소기업 P2P업체 연체율 ↑
부동산PF대출 광고 여전히 활개
부실 장기화될 경우 리스크 초래
P2P금융 신 퇴하락, 법제화 시급

P2P(개인 간)금융의 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 상품에 제동이 걸렸다. 계속되는 경기침체가 건설경기 부진 등으로 이어지며 연체율을 증가시키고 있어서다. 하지만 부동산 P2P업체는 경기침체가 또 다른 기회가 될 수 있다며 투자자를 모으고 있다. 전문가들은 은행 만큼의 건전성 규제가 마련되기 전까지 과도한 부동산 PF대출 확대는 위험을 증가시킬 수 있다고 지적한다.

부동산 PF는 부동산 개발사업을 목적으로 설립된 기업에 사업성과 관련한 시공사의 신용을 바탕으로 부동산 개발에 소요되는 자금을 지원해 주는 것을 말한다.

21일 금융권에 따르면 P2P업체가 부동산 PF상품을 중심으로 성장세를 이

P2P금융협회 연체율 상위 7개 업체

업체	더좋은펀드	비온드펀드	소닛	스마트펀딩	썬펀딩	애플펀딩	월드펀딩
연체율	100	57.5	65.8	69	43	70.1	56.1

단위 : %
/자료=한국P2P금융협회



어가고 있다. 한국P2P금융협회 공시를 보면 지난 3월 기준 가입사 44곳 가운데 26곳이 부동산PF를 취급하고 있는 것으로 나타났다. 누적대출액이 가장 많은 테라펀딩은 현재 대출잔액 2412억원 가운데 부동산 PF가 1818억원으로 75% 이상을 차지했다. 어니스트펀드 또한 대출잔액 중 36% 이상이 부동산 PF(615억원)로 나타났다.

문제는 P2P업체의 연체율도 빠르게 증가하고 있다는 것이다. 2017년 3.

95%를 기록했던 연체율은 지난해 말 5.78%를 기록한 데 이어 3월 기준 7.07%에 달했다.

연체율이 가장 높은 업체는 더좋은펀드로 100%였으며 애플펀딩(70.1%), 썬펀딩(69%), 소닛(65.8%), 비온드펀딩(57.5%), 월드펀딩(56.1%)이 뒤를 이었다. 이들 업체는 모두 부동산 PF대출 상품을 판매한 업체다.

협회 관계자는 "경기 악화로 영입이 어려워지면서 올해 초 6개 업체가 사업

을 정리했다"며 "대형업체는 연체가 발생해도 새 투자자를 모을 수 있는 여력이 있지만, 중소기업은 신규투자금 조달도 어려워 연체율이 급격히 오르다 폐업하게 된다"고 말했다.

문제는 이러한 상황에도 투자자를 모으기 위한 부동산 PF 광고가 지속되고 있는 점이다. 투자자들이 모이는 온라인 카페와 해당 홈페이지에는 경기악화가 또 다시 투자할 수 있는 기회가 될 수 있다며 부동산 PF 투자를 부추기고 있다. 그러나 확인결과 광고로 모집된 부동산 PF 상품에 이미 투자했던 투자자들은 경기침체에 따른 공실률 상승, 매각까지 어려운 상황이 되면서 투자금을 돌려받지 못할 상황에 처해 있는 것으로 나타났다.

이에 대해 전문가들은 부동산 경기침체에 따른 부동산 PF상품의 부실화가 장기화할 경우 제2의 저축은행 사태가 일어날 수 있다고 지적한다.

신용상 한국금융연구원 선임연구위원은 "부동산시장의 경기 악화로 리스

크를 유발할 수 있는 그림자 금융규모는 약 80조원가량 된다"며 "특히 사업규모가 영세하고 재무구조가 취약한 P2P 부동산 대출업체는 부동산 경기변동에 따라 업권 전반에 부실이 확대될 수 있다"고 말했다.

은행만큼 건전성 규제가 마련되지 않고, 신용중개를 하는 금융기관 중 P2P 부동산 금융상품의 위험성이 가장 높다는 설명이다. 금융당국은 지난 2월 P2P 금융 법제화 공청회를 통해 나온 의견을 바탕으로 국회 법안심사소위원회에 입법안이 상정될 수 있도록 막바지 작업 중이다. 다만 이달 1일 예정이었던 정부위 법안소위도 물 건너가면서 소비자 피해도 계속 발생할 전망이다.

한 P2P업체 관계자는 "P2P금융이 성장하면서 기관투자자 만큼이나 개인투자자도 증가하고 있는 상황"이라며 "계속되는 피해로 P2P금융에 대한 신뢰가 악화되는 것은 성장에 걸림돌이 될 수 있어 빠른 법제화가 필요하다"고 말했다. /나유리 기자 yul115@metroseoul.co.kr

강남3구 분양 시동... 올 6430가구 붓물

상아2차·방배경남아파트 등
재건축 아파트 공급 잇따라

2분기부터 서울 강남3구(강남·서초·송파)에서 아파트 일반 분양이 예정돼 있어 수요자들의 관심이 쏠리고 있다.

21일 업계에 따르면 올해 서울 강남3구에서는 6430가구가 일반 분양을 앞두고 있다.

강남구에서는 삼성물산이 내달 강남구 삼성동 19-1번지에 상아2차 재건축 '래미안 라클레시(상아2차 재건축)'를 공급한다. 단지는 지하 3층~지상 35층, 7개 동, 전용 59~149㎡, 679가구 규모로 지어지며 115가구를 일반에 분양한다. 같은 달 HDC현대산업개발은 강남구 역삼동 712-3번지 일원에서 개나리 4차 재건축사업으로 '아이파크'를 선보인다. 단지는 전용 52~153㎡, 499가구 규모로 조성되며 이 중 138가구가 일반 분양에 나선다.

서초구에선 GS건설이 이달 서울 서초구 방배동 1028-1번지 일원에서 방배경남아파트를 재건축한 '방배그랑자

이'를 분양한다. 단지는 지하 4층~지상 20층, 전용 59~84㎡, 8개 동으로 조성되며 256세대가 일반에 분양한다. 동부건설은 내달 서울 서초구 반포동에서 반포 현대 재건축분을 공급한다. 단지는 108가구 규모로 20가구가 일반에 내놓을 예정이다.

6월에는 GS건설이 서울 서초구 서초동 1335번지에서 서초 무지개 재건축 아파트 '서초그랑자이'를 선보인다. 단지는 총 1481가구 규모로 이 중 215가구가 일반에 분양한다.

송파구에서는 계룡건설이 이달 위례신도시 A1-6블록에서 '위례 리스빌 퍼스트클래스'를 분양한다. 전용 105~130㎡, 494가구가 일반 분양에 나선다.

5월과 6월에는 호반건설이 '호반써밋 송파 I, II'를 공급할 예정으로 각각 689가구, 700가구가 일반에 분양한다. 6월에는 롯데건설이 서울 송파구 거여동 거여 2-1구역을 재개발하며 1945규모의 단지 중 745가구를 일반분양할 예정이다.

/채신화 기자

전국서 1696가구 공급... 견본주택 12곳 개관

분양 캘린더

당첨자 발표 10곳·계약 14곳 진행

4월 넷째 주에는 전국에서 아파트 견본주택이 다수 오픈해 봄 분양 성수기 분위기가 한껏 달아올라 전망이다.

21일 부동산 전문 리서치업체 리얼투데이에 따르면 이달 넷째 주에는 전국 9곳에서 총 1696가구(오피스텔·임대 포함, 도시형생활주택·행복주택 제외)의 1순위 청약 접수가 이뤄진다.

당첨자 발표는 10곳, 계약은 14곳에

서 진행된다. 견본주택은 전국 12곳에서 개관될 예정이다.

서울에서는 여러 대형 건설사가 강남분양 마수결이에 나선다. 강남 개포택지개발지구 내 일원대우아파트를 재건축하는 '디에이지 포레스트'와 방배경남아파트 재건축 단지, '방배그랑자이'가 공급에 나서 많은 수요자의 이목을 끌 전망이다.

경기에서는 '화성 우방 아이유셀 메가시티', '감일 에코엔e편한세상', '위례신도시 우미린 1차' 등이 견본주택 문을 연다. /채신화 기자

미세먼지·힐링 多 잡는 '녹세권' 몸값 쑥쑥

근린공원·산 선호 수요자 늘어
녹지 인근 아파트 이달 1억 웃돈
청약경쟁률 상위 80% '녹세권'

미세먼지가 심해질수록 녹지가 많은 '녹(綠)세권' 아파트가 주목받고 있다.

21일 금융결제원에 따르면 최근 1년간(2018년 4월 15일~2019년 4월 15일) 분양한 단지들 중 청약경쟁률 '톱 5' 중 4곳이 녹세권 단지인 것으로 집계됐다.

지난해 7월 대전광역시 서구 동안동 일대에 분양한 '대전 갑천3블록 트리폴 시티(민영주택)'가 평균 361.65대 1로 가장 높았다. 이어 대구광역시 중구 남산동에 들어서는 '남산 롯데캐슬 센트럴스카이'가 284.2대 1, 대전광역시 유성구 가정동에 공급한 '도룡 포레 미소지움' 227.3대 1, '경기도 화성시 오산동에 분양한 '동탄역 유림노르웨이숲' 184.61대 1 순이었다.

이들 아파트는 인근에 근린공원 등의 풍부한 녹지가 있어 쾌적한 주거여건을 갖췄다는 점에서 수요자들의 관심을 받은 것으로 풀이된다.

질병관리본부 연구보고서에 따르면 미세먼지 농도가 10μg/m³ 증가할 때마다 다량성 폐쇄성 폐질환으로 인한 입원률이 2.7%, 사망률은 1.1%가 증가한다. 초미세먼지 농도가 10μg/m³ 증가할 때마다 폐양 발생률이 9% 증가하는 것으로 보고된 바 있다.

이런 상황에 미세먼지를 저감시켜 줄 수 있는 녹지가 많은 곳으로 수요자들의 발길이 몰리고 있

녹세권 입지에 들어서는 아파트				
인근 녹지	위치	단지명	총가구수	전용면적㎡
금정산, 군지산	경남 양산 사송신도시	사송 더샵 데시앙	1,712	74~101
군자봉, 능골공원	경기도 시흥시 장현지구	시흥장현 동원로얄듀크 2차	345	84~101
계양천 수변공원	인천광역시 검단신도시	검단신도시 에미지 트리플에듀	1,249	76~102
중앙공원, 석바위공원	인천광역시 미추홀구	주안·캐슬&더샵	1,856 * 835	38~84
유등체육공원, 복수근린공원	대전광역시 서구 도마동	e편한세상 꿈에그린 (가칭)	1,881 * 1441	59~84

분양 개요는 건설사 사정에 따라 변경될 수 있음. * 일반분양 /자료=각사

다. 국립산림과학원에 따르면 나무 한 그루당 연간 35.7g(에스프레소 한잔)의 미세먼지를 흡수하는 것으로 나타났다.

녹세권 아파트들은 가격 프리미엄도 강세를 나타내고 있다.

국토교통부 실거래가를 살펴보면, 롯데건설이 지난해 8월 공급한 '남산롯데캐슬 센트럴스카이' 전용면적 84㎡A는(13층 기준) 초기 분양가가 동·호수에 따라 4억5570만~4억7910만원 이었다. 하지만 이달 6억870만원에 분양권이 거래되면서 1억원 이상의 프리미엄이 붙었다.

업계 관계자는 "해마다 심해지는 미세먼지로 인해 쾌적한 주거환경을 선호하는 사람이 많아지고 있다"며 "이에 따라 분양 시장에서 녹세권 단지가 인기를 끌면서 집값에 웃돈이 붙고 있다"고 말했다.

올 상반기에도 녹세권 아파트가 속속 나온다. 포스코건설과 태영건설 컨소시엄은 오는 5월 경상남도 양산 사송신도시 B-3, B-4, C-1 블록에 '사송 더샵 데시앙'을 선보

일 계획이다. 단지가 들어서는 사송신도시는 녹지비율이 31%로 타 신도시 대비 높은 녹지율을 자랑한다.

동원개발은 내달 경기도 시흥시 장현지구 C-3블록에 '시흥장현 동원로얄듀크 2차'를 분양한다. 단지 인근으로 군자봉, 능골공원, 중앙공원 등이 있어 주거 여건이 쾌적하다.

금성백조도 같은 달 인천광역시 검단신도시 AA11블록에 들어서는 '검단신도시 에미지 트리플에듀'를 공급한다. 단지는 내부에 잔디 광장 등 약 3만3000여㎡의 조경 면적을 갖출 계획이다.

롯데건설과 포스코건설 컨소시엄은 인천광역시 미추홀구 주안4구역 재개발을 통해서 '주안 캐슬&더샵'을 내달 분양한다. 단지는 중앙공원, 석바위공원과 가깝다.

대림산업과 한화건설은 오는 6월 대전광역시 서구 도마동 179-30번지 일대에 들어서는 '도마·변동8구역 e편한세상 꿈에그린(가칭)'을 공급한다. 단지는 주변으로 유등체육공원, 복수근린공원이 위치해 풍부한 녹지 여건을 갖췄다. /채신화 기자 csh9101@

