

엔화 팔아 '차익 실현'했다 지난달 외화예금 5억弗 ↓ 한은, 11월 중 거주자외화예금 동향

지난달 우리나라의 외화예금이 5억 달러 감소했다. 엔화가치가 상승하자 기업과 개인이 차익 실현을 위해 엔화를 원화로 현금화한 영향이다.

한국은행이 16일 발표한 '2024년 11월 중 거주자외화예금 동향'에 따르면 지난달 말 기준 외국환은행의 거주자 외화예금은 984억3000만달러 감소했다. 2개월 연속 감소세다. 거주자 외화예금은 내국인과 국내기업에 6개월 이상 거주한 외국인, 국내에 진출한 외국기업이 보유한 외화예금의 합을 말한다.

특히 지난달 외화예금은 엔화예금을 중심으로 크게 줄었다. 더이상 엔화가 오르기 어렵다는 판단에 따라 비금융기업과 개인이 엔화를 원화로 현금화한 영향이다.

실제로 일본 100엔당 원화 가치는 10월 902.20원에서 11월말 920.87로 18.7원 올랐다.

달러화예금을 원화로 현금화 한 경우도 많았다. 달러화 예금잔액은 826조3000만달러로 한달 전과 비교해 1억1000만달러 줄었다. 원달러 환율은 10월 1333.3원에서 11월 1394.7원으로 1.4원 올랐다. /나유리 기자 yul115@

“연말정산 하고 경품 받아요” 금융결제원, 연말정산 사전 경품 이벤트

금융결제원이 국세청 홈택스에서 금융인증서 자동로그인을 설정한 고객을 대상으로 '연말정산 사전 경품 이벤트'를 실시한다고 16일 밝혔다.

금융인증서는 금융결제원의 클라우드 저장소에 발급, 보관되는 인증서비서로, 과학기술정보통신부와 방송통신위원회로부터 인정받은 전자서명인증 및 본인확인 수단이다. 이번 이벤트는 2025년 연말정산 시 보다 많은 국민들이 홈택스에 편리하게 로그인할 수 있도록 기획됐다.

사전에 금융인증서 자동로그인을 설정해두면 연말정산 기간에 클라우드 연결절차를 생략하고 6자리 비밀번호 입력만으로 로그인할 수 있다.

금융결제원은 홈택스에 미리 금융인증서를 등록·이용하는 고객을 대상으로 경품을 증정한다.

경품으로는 ▲LG gram 노트북(1명) ▲다이스 에어랩 멀티 스타일러 앤 드라이어(2명) ▲아리아 호텔 뷔페 2인 식사권(3명, 1인 2매) ▲스타벅스 카페 아메리카노 T 모바일 기프트콘(200명) 등이 다. 이벤트 종료후 추첨을 통해 제공할 예정이다.

금융결제원 관계자는 “국민들의 생활과 밀접한 다양한 이용 분야에 금융인증서를 확대 적용하겠다”며 “금융인증서 자동로그인을 통해 더욱 편리하게 연말정산을 진행할 수 있기를 바란다”고 말했다. /나유리 기자

인상분 314억 부담 vs 공사비 초저가 제안

(삼성물산)

(현대건설)

‘한남4구역’ 수주전

현대건설과 삼성물산이 '한남4 재정비촉진구역 주택재개발정비사업(한남4구역)' 수주를 위해 파격적인 금융혜택을 내놓고 있어 주민들의 선택에 관심이 집중된다.

16일 업계에 따르면 한남4구역 수주를 위한 현대건설과 삼성물산의 치열한 공방이 이어지고 있다. 한남4구역은 서울 용산구 보광동 일대 16만㎡ 부지에 공공임대 주택을 포함해 총 2331가구 규모의 대단지를 조성하는 '알짜' 사업이다. 총 사업비 1조5723억원 규모에 한강변 입지다. 특히 이번 수주가 추후 대규모 정비사업 확대의 시작이 될 것이라 분석이다.

이은형 대한건설정책연구원 연구위원은 “압구정이라는 동네에 현대건설이 현대아파트로 상징적인 이미지를 가지고 있는 상황이다”라며 “삼성물산은 압구정3구역 정비사업 수주에 총력을 다해야 하는 상황이다”라고 말했다.

이외에도 성수, 여의도 등 인근 지역에서 진행될 정비사업에 영향을 미치는 한남4구역을 누가 수주하는지가 중요할 수 밖에 없다는 설명이다. 두 건설사는 전례없는, 파격적인 금융혜택 공세를 퍼붓고 있다.

지난 11일 삼성물산은 ▲착공 전 물가상승에 따른 공사비 인상분 최대 314억원 부담 ▲분양면적 확대에 따른 조합 분양 수익 극대화 ▲필수 사업비와 사업촉진비 등 사업비 전액 최저금리 책임 조달 등 파격적인 사업 조건을 제시했다.

앞서 ▲분담금 상환 최대 4년 유예 ▲조합원 이주비 주택담보인정비율(LTV) 150% ▲최저 이주비 12억원 등을 마련한 것에 추가된 내용이다.

예를 들어 착공 전까지 물가 인상으로 400억원의 공사비가 증가할 경우 시공사가 314억원을 직접



삼성물산이 한남4구역에 제안한 '래미안 글로벌 힐즈 한남' 중앙광장 조감도. /삼성물산



디에이치 한강 조감도. /현대건설

삼성물산 '래미안'

착공시 공사비 400억 오르면 시공사 314억, 조합 86억 부담 내진특등급 등 650억 비용 반영

부담하고 조합은 차액인 86억원만 부담하게 된다.

총 공사비에 랜드마크 단지의 필수적인 내진특등급 설계와 일반 쓰레기 이송 설비 적용을 비롯해 일반 분양 발코니 확장 비용, 커뮤니티·상가 설비 시설 등 조합이 요구하는 필수 공사 항목을 포함한 약 650억원의 비용을 반영했다.

전체 세대수를 조합 설계 원안의 2331세대보다 29세대 많은 2360세대를 제안하며 조합의 분양 수익을 대폭 증가시킬 수 있는 조건을 제시하기도 했다.

면적으로 환산하면 조합 원안(7만6945평)과 비교해 약 484평 늘어난 7만7429평이다. 일반분양 평당가를 약 7000만원으로 가정할 경우 조합이 추가로 얻는 분양 수익은 약 339억원에 달한다. 시공사가 가져가던 분양세대의 발코니 확장 옵션 판매수입 전액 역시 조합에

현대건설 '디에이치'

조합제시 공사비보다 868억 ↓ 조합원당 부담금 7200만원 절감 총 공사기간 49개월로 제안도

돌려주겠다고 제안했다. 발코니 확장 공사 원가를 공사비 총액에 포함시켜 일반 분양자에게 판매하는 발코니 확장 옵션판매 금액 전체를 조합이 가져가도록 할 계획이다.

아파트·상가 미분양 시 최초 일반 분양가 금액으로 100% 대물 변제하겠다는 조건도 내세워 조합원의 위험을 최소화했다. 이는 현대건설이 지난 9일 제시한 내용과 같다.

현대건설 역시 파격적인 사업조건으로 강한 수주의지를 보였다.

▲총 공사비 1조4855억원 ▲사업비 전액 금리 상승 시에도 변동 없이 양도성예금증서(CD)+0.1% 책임조달 및 지급보증 ▲총 공사기간 49개월(본 공사 기간 43개월) ▲아파트·상가 미분양 시 최초 일반분양가로 100% 대물변제 등을 내걸었다.

조합원의 관리와 이익 보장을

위해 ▲책임준공 확약서 ▲사업비 대출 금리 확약서 ▲아파트·상가 대물인수 확약서 ▲공사도급계약 날인 확약서 ▲대안설계 인·허가 책임 및 비용부담 확약서 등 주요한 조건들을 추가한 5대 확약서도 날인해 제출했다.

조합이 제시한 공사비 예상가격(1조5723억원)보다 868억원 절감한 금액이다. 조합원당 부담금을 약 7200만원 절감할 수 있다는 점을 강조했다.

사업비 전액을 금리 상승 시에도 변동 없이 CD+0.1%로 책임조달 및 지급보증하겠다는 조건도 내걸었다. 사업비 1조5000억원을 대역할 경우 금리 차이가 1%만 나더라도 금융비용 약 425억원을 절감할 수 있을 것으로 예상된다.

용산구 인근 다수 공사수행 경험을 바탕으로 적정 공사기간을 산정하고 이주철거 후 즉시 착공과 공사중단 없는 책임준공을 확약하며 49개월의 총 공사기간도 제안했다.

다만 위와 같은 조건들이 입찰 선정 후에 제대로 이뤄질 지는 미지수다. 삼성물산은 미분양 시 대물변제 조합에 '급격한 시장변동 시 복리시설의 수익 극대화를 위해 방식, 가격 등은 추후 협의할 수 있다'는 조건을 달았다.

현대건설 역시 책임준공 확약서에 '천재지변, 내란 및 전쟁, 전염병 등 당사의 책임없는 사유를 제외하고는 책임준공할 것을 확약합니다'라는 문구를 덧붙였다.

탄핵 정국으로 부동산 시장은 여전히 불안한 상태다. 이러한 가운데 '불가항력적인 사유'는 변수로 작용할 수 있다.

업계 관계자는 “두 건설사의 조건이 크게 차이가 없다면 결국 '래미안'과 '디에이치' 브랜드를 놓고 더 신뢰가 가는 곳을 선택할 것”이라고 전망했다.

한편 한남4구역의 시공사 선정은 다음달 18일 진행될 예정이다.

/전지원 기자 jiw13@metroseoul.co.kr

공사입찰공고			
1. 입찰에 부치는 사항			
공사명	공사개요	공사기간	비고
갈현동새마을금고 본점리모델링 대수선공사	1공사위치: 서울특별시 은평구 갈현로 264 2공사내용: 5개층 대수선공사 및 EV 설치공사	공사도급일로부터 180일 이내	일반 경쟁입찰
2. 입찰의 장소와 일시			
구분	공고일	입찰참가접수마감일	입찰
일자	2024년 12월 17일	2024년 12월 23일 12:00	2024년 12월 26일 10:00
장소	신문	본점 1층	본점 2층 이사장실
* 모든 서류 접수는 우편접수 불가(따라임 일시 준수)			
3. 입찰참가자격에 관한 사항			
가. 주된 영업소가(본사) 서울, 경기 지역 내에 소재한 업체 나. 건설산업기본법에 의한 건축공사업 면허를 소지한 업체 다. 새마을금고 복지회에 등록된 업체 또는 입찰공고일 기준 최근 1년 이내에 새마을금고 정모 대수선 공사를 1건 이상 준공한 업체 라. 입찰접수 마감일까지 접수를 완료한 업체에 한하여 입찰자격 부여 마. 입찰공고일 현재 부도(지급정지), 워크아웃, 회생절차(개사신청포함) 중에 있는 업체와 새마을금고, 정부, 지방자치단체, 공공기관(공공기관운영에 관한 법률 제43조제1항에 해당하는 기관)으로부터 부정당업체 제재중인 업체는 입찰에 참여할 수 없다.			
4. 기타유의사항			
가. 입찰에 참가하고자 하는 자는 본 공고 영업지원팀☎ 02-358-0511, 박숙자 전무로 문의 바랍니다.			
2024년 12월 17일			
갈현동새마을금고 이사장 (직인생략)			

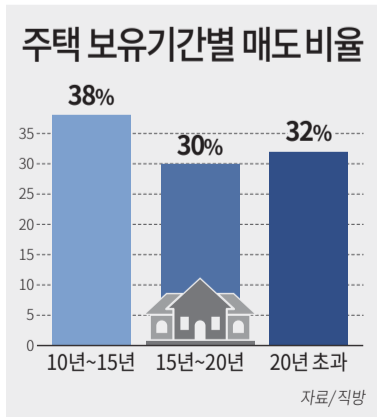
10년 넘은 집 '팔자'... 장기보유자 매도 러시

‘대출 규제’ 아파트시장 관망 속 11월 서울 장기보유자 매도 30.5%

대출규제 여파로 아파트 거래 시장이 주춤한 가운데 주택 장기보유자들이 매도에 나섰다.

16일 직방이 등기정보광장의 서울 집값건물 매도인 현황을 분석한 결과 10년 초과 주택을 보유한 후 매도에 나선 비중은 11월 서울 30.5%다. 2021년 9월(30.7%) 이후 가장 큰 것으로 나타났다. 총 8567명이 서울 집값건물을 매도한 가운데 10년 초과 보유 매도자는 2613명으로 집계됐다.

올해 서울 장기 보유 매도자 비중은 월간 27~28% 비중을 차지



며 큰 등락 없는 모습이었다. 다만 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR) 2단계가 9월부터 시행된 후 가계대출 강화에 대출규제 등이 전망위적으로 진행됐고 매수인의 관망세가 짙어졌다.

서울 아파트값이 4분기 들어서는 보험 전환되면서 10년 넘게 주택을 보유한 장기보유자들 사이에서 ‘빨리 팔아야 한다’는 심리가 작용, 매도에 영향을 준 것으로 분석된다.

세부 보유기간별로는 10년 초과 15년 이하 보유 매도자가 1005명(38%)으로 가장 많았다. 2010~2014년 글로벌 금융위기 영향으로 국내 부동산 시장이 침체를 겪었던 와중에 주택을 매수한 이들이 다.

12월 기준 서울 아파트 매매가 격(평당 3883만원)은 10년 전인 2014년 12월(평당 1457만원)보다 2배 이상 높다. 20년 초과 보유한

매도자가 827명(32%), 15년 초과 20년 이하 보유한 매도자가 781명(30%)으로 뒤를 이었다.

자치구별 10년 초과 장기 보유 매도자가 가장 많은 지역은 ▲송파구(8.1%, 212명) ▲강남구(7.8%, 203명) ▲서초구(6.9%, 180명) ▲노원구(6.8%, 178명) ▲마포구(6.0%, 158명)다.

강남3구가 나란히 상위권을 차지했는데 주춤한 매수세 속에서도 수요가 꾸준한 선호지역인 만큼 장기 보유 매도자들의 차익실현 매물이 출시돼 거래된 것으로 추정된다.

/전지원 기자