

‘한남4구역’ 시공사 선정 D-3... 삼성 vs 현대 승자는?

용산 1.5조 대규모 재개발 사업 오는 18일 최종 시공사 선정

공사비 절감에 금융 지원까지 두 건설사 두 달 간 역대급 경쟁 홍보관 위반 등 과열 양상도

삼성물산 건설부문과 현대건설이 맞붙은 ‘한남4구역(한남4재정비촉진구역 주택재개발정비사업)’의 최종 승자에 관심이 집중된다.

14일 업계에 따르면 한남4구역 최종 시공사 선정은 오는 18일 이뤄진다.

한남4구역은 서울 용산구 보광동 일대 16만㎡ 부지에 공공임대 주택을 포함해 총 2331가구 규모의 대단지를 조성하는 ‘알짜’ 사업이다. 총 사업비 1조 5723억원 규모에 한강 조망이 가능하다. 특히 이번 수주가 추후 대규모 정비 사업 확대의 시작이 될 것이라 분석이다. 압구정, 성수, 여의도 등 인근 지역에서 진행될 정비사업 수주에도 영향을 미칠 전망이다.

◆ 금융혜택·커뮤니티 시설... 파격 조건

업계 시공능력순위 1·2위인 두 건설사는 금융혜택부터, 한강 조망권, 초호화 커뮤니티 시설까지 두달여간 역대급 제안서로 치열한 경쟁을 펼치고 있다.



한남4구역에 삼성물산 건설부문이 제안한 ‘래미안 글로우 힐즈 한남’(위)과 현대건설이 제안한 ‘디에이치 한강’ 조감도. /삼성물산·현대건설

가장 먼저 공사비를 낮춰 조합원들의 부담감을 덜겠다는 내용을 앞세웠다.

삼성물산은 착공 전 물가 상승에 따른 공사비 인상분 314억원을 자체 부담하겠다고 제안했다. 현대건설은 조합 책임액보다 868억원 낮은 공사비로 조합원 1인당 약 7200만원의 비용 절감 효과를 약속했다.

금융 지원도 파격적이다. 삼성은 ▲ 분양수입 1583억원 ▲ 금융비용 1185억

원 절감 ▲ 세부 공사항목 120억원 우위 등을 통해 전체 약 2900억원, 조합원 세대당 2억5000만원에 달하는 이익을 보장한다고 설명했다.

현대에는 ▲ 사업비 전액 금리 상승 시에도 변동없이 양도성예금증서(CD)+ 0.1% 책임조달 및 지급보증 등을 내걸었다.

최근에는 럭셔리 커뮤니티 및 부대시설 제안으로 조합원 막판 표심 잡기에 총

력을 기울이고 있다. 삼성은 테라스형 세대와 한강 조망을 극대화한 구조 등 차세대 평면을 제안했다. 단지 내 조경을 앞마당 처럼 누릴 수 있는 테라스 정원 하우스, 12개의 창으로 즐기는 시네마틱 조망의 더블 테라스 하우스, 3개층으로 구성된 트리플렉스 펜트하우스 등 다양한 형태의 테라스형 평면을 내놨다.

현대에는 블록마다 스카이라이프 커뮤니티를 배치한다고 밝혔다. 30블록의 커뮤니티에는 대형 패밀리 수영장과 한강 조망 인피니티 풀을 갖춘 워터 테마형 공간 ‘글로리 리버 베이’가 만들어진다. 190m 길이의 스카이라이프에 설치된 ‘스카이라이프 인피니티 풀’에서는 한강을 바라보며 수영할 수 있다.

◆ 경쟁 과열에 비방까지

한남4구역 수주를 두고 과열된 경쟁은 시공사 선정 기준 위반으로 이어지기도 했다.

서울시 공공지원 시공사 선정기준을 보면 ‘모텔하우스, 무대, 파라솔, 천막 및 가설물 등 설치하는 일체금지’다. ‘단, 조합이 제공하는 개방된 형태의 홍보공간 1개소는 예외로 한다’고 명시돼 있다. 해당 기준은 공공재개발에 관한 규정으로 나와 있지만 민간재개발 역시 이 기준을 따라야 한다.

하지만 삼성과 현대는 각각 홍보관을

개관했다. 이에 조합 측은 기준 위반에도 ‘법무법인에 자문을 구했을 때 문제 없다는 답변을 받았다’는 입장이다. 건설사 역시 조합에서 안내한 대로 운영한다고 답변했다.

용산구청 관계자는 “권고사항일뿐 위반 시 처벌규정이 없다”며 “문제점을 인지하고 있기에 행정 계도나 주의 정도는 지속적으로 주고 있다”고 설명했다. 결국 두 건설사는 14일 홍보관을 조기 폐관한다.

◆ “변하지 않는 가치에 주안점 뒀어”

경쟁이 과열될수록 조합 입장에서 더 나은 조건을 선택할 수 있는 폭이 넓어진다. 다만 위와 같은 조건들이 입찰 선정 후에 제대로 이뤄질 지는 미지수다.

삼성 측은 미분양 시 대물변제 조항에 ‘급격한 시장변동 시 복리시설의 수익 극대화를 위해 방식, 가격 등은 추후 협의할 수 있다’는 조건을 달았다.

현대 역시 책임준공 약약에서 ‘천재지변, 내란 및 전쟁, 전염병 등 당사의 책임 없는 사유를 제외하고는 책임준공할 것을 약속합니다’란 문구를 덧붙였다.

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

/전지원 기자 jiw13@metroseoul.co.kr

OK금융, 상상인저축은행 인수 ‘쟁걸음’

대부업 철수로 인수 걸림돌 해소 인천·경기권·충청권 시너지 기대 PF부실 등 매각압박 속 가격 주목



OK금융그룹의 상상인저축은행 인수가 ‘초읽기’에 들어섰다는 관측이다. 이달 OK금융이 대부업 영위를 포기한 것도 새 식구 맞이의 일환이라 분석이다.

14일 금융업계에 따르면 지난달 30일 OK금융은 H&H파이낸셜과 엘로우캐피탈 등 계열사 2곳의 영업을 철수했다. 지난 2023년 ‘러시안캐시(아프로파이낸셜대부)’의 영업을 중단한 이래 1년여 만이다.

OK금융이 대부업을 그만둔 핵심 배

경에는 상상인그룹 저축은행 인수 때문이란 관측이 나온다. 대주주 적격성 문제를 한 번에 해결하기 위해서다.

OK금융은 지난 2023년 본격적으로 종합 금융그룹으로의 초석을 다졌다. 지난해 10월에는 OK저축은행의 모회사인 OK홀딩스대부가 특허청에 ‘OK증권’ 출원하는 등 사업확장 행보를 보였다.

이달 OK금융은 상상인저축은행에 관한 실사를 완료했다. OK금융의 인수 의지와 최종 논의만 남은 상황이다.

금융권에서는 상상인그룹 저축은행 두 곳을 두고 매력적인 매물이라고 평가한다. 자산 규모 뿐 아니라 OK저축은행과 함께 영업할 경우 시너지를 내기에 적합하다는 분석이다.

현재 상상인그룹은 인천·경기권을 거점으로 영업하는 상상인저축은행과 함께 상상인플러스저축은행(충청)을 보유하고 있다.

OK금융이 해당 저축은행 두 곳을 인수하면 충청권 사업 확장과 함께 인천·경기권에 진출한다. ▲서울 ▲경기·인

천 ▲충청 ▲호남 등 4곳에서 사업을 영위할 수 있다. 한국산업단지공단 따르면 지난해 3분기 경기·인천소재 산업단지는 총 217곳이다. 전국에서 가장 큰 규모로 전체 산단의 16.4%를 차지한다. 저축은행의 주 고객이 중소기업이라는 점을 고려하면 영업에 유리한 고지를 차지하는 셈이다.

매각금액이 인수 협상 타결의 분수령이 될 전망이다. 업계에서는 시간이 지날수록 상상인그룹의 협상력이 떨어질 것이라 의견이다. 현재 상상인그룹은 금융위원회의 저축은행 매각 명령에 불복해 소송을 진행하고 있다. 이행강제금 지불 기간을 최대한 미루려는 것으로 풀이된다. 앞선 1심 판결에서 패소한 만큼 시간이 촉박하다.

부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 여파에 건설성 지표 또한 악화했다. 지난해 9

월말 기준 상상인저축은행과 상상인플러스저축은행 고정이자여신비율은 각각 22.27%, 25.49%다. 금융당국의 권고치(11%)를 훌쩍 넘긴 수치다. 아울러 상상인그룹이 저축은행 영업을 축소하면서 거래자가 연간 1만4037명 이탈했다.

OK저축은행의 거래자수(119만 2001명)와 합쳐도 SBI저축은행(172만 7814명)에는 못 미치는 수준이다.

구체적인 매각가는 안갯속이다. 과거 우리금융그룹이 상상인저축은행 인수를 위해 실사를 진행했지만, 가격 협상 단계에 도달하지 못했기 때문이다.

한 금융권 관계자는 “상상인저축은행의 강점은 수도권 영업과 자산규모 등에 있다”며 “상상인의 경우 그룹 차원의 리스크를 가지고 있는 만큼 협상을 장기전으로 이끌진 않을 것”이라고 말했다. /김정산 기자 kimsan119@

1분기 국내은행 가계대출 문턱 낮추고, 기업대출 높인다

가계주택지수 ‘6’... 플러스 전환 대·중소 대출태도지수 -3 집계

금융회사들이 올 1분기(1~3월) 가계대출 문턱을 낮추고, 기업대출 문턱을 높일 것으로 조사됐다. 경제 불확실성이 증가하면서 부동산·건설업 등 취약업종을 중심으로 부실이 커질 수 있다는 판단에서다.

한국은행이 14일 발표한 ‘금융기관 대출행태서베이’에 따르면 올해 1분기 국내은행의 대출태도지수는 마이너스(-) 1로 전망됐다. 지난해 4분기 -27에서 대폭 줄었다.

대출태도지수는 국내 은행을 포함한

금융기관의 대출 태도 동향과 전망을 나타내는 지표다.

대출태도 지수가 플러스(+)면 대출 조건을 완화하겠다고 응답한 은행이 많다는 뜻이고, 마이너스(-)면 대출 조건을 강화하겠다고 응답한 은행이 많다는 의미다.

세부적으로 살펴보면 은행은 가계의 주택담보대출과 비대면 신용대출 문턱을 낮출 전망이다.

가계의 주택담보대출을 말하는 가계주택지수는 6으로 지난해 4분기 -42에서 플러스로 전환했다. 신용대출을 포함하는 가계일반지수도 3으로 전분기(-39)과 비교해 대폭 완화됐다.

반면 기업의 대출문턱은 여전히 높을 전망이다.

대기업과 중소기업 대출태도지수는 -3으로 집계됐다. 전분기와 비교해 각각 8포인트(p), 13p 완화됐지만 여전히 마이너스를 유지했다.

한국은행 관계자는 “대내외 금융·경제 여건의 불확실성이 증대되면서 자본적성 관리, 부동산·건설업 등 취약업종을 중심으로 여신건전성 관리가 강화될 것”이라고 말했다.

은행은 1분기 신용위험이 중소기업을 중심으로 높은 수준을 지속할 것으로 내다봤다.

/나유리 기자 yul115@

우리금융, 美 데이터센터 1.5억 달러 투자

佛 나틱시스와 업무협약 후 첫 성과 글로벌 PE역량 강화로 시너지 창출

우리금융그룹이 전략적 파트너인 프랑스 투자은행 나틱시스와 함께 미국 데이터센터 두 곳에 1억5000만 달러(약 2100억원)를 공동 투자했다고 14일 밝혔다. 지난해 6월 우리금융이 프랑스 투자은행 나틱시스(NATIXIS CIB)와 ‘글로벌 사모대출 펀드(Global Private Debt Fund) 조성’과 상호 협력을 위한 전략적 업무협약’을 체결한 이후 첫 성과다.

이번 공동 투자는 우리PE자산운용의 해외펀드 운용 경험과 우리은행 IB

그룹의 글로벌 투자 노하우가 결합해 시너지를 극대화한 사례다. 또한 나틱시스는 글로벌 금융 네트워크와 사모대출 전문성을 바탕으로 투자 구조 설계와 실행을 지원했다.

투자대상은 미국 애리조나 데이터센터(176MW 규모)와 버지니아 데이터센터(110MW 규모)이다. 두 시설 모두 아마존과 15년 장기 임대차 계약을 체결한 하이퍼스케일 데이터센터다.

강민국 우리PE자산운용 대표는 “우리PE자산운용의 해외 투자 경험과 전문성을 바탕으로 글로벌 PE 역량을 강화하고, 우리금융 계열사 간 시너지를 창출할 계획”이라고 말했다. /이승용 기자