

제15권 6호

2025. 3. 24~2025. 4. 6

하나로여겨된
모두의금융

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 논단** 시장 침체기, 지역개발 정책의 균형과 조율이 필요
- 이슈분석** 부의 미래, MZ세대 부자를 사로잡는 법
- 금융경영브리프** 직원과 AI의 손님케어 콜라보
CaixaBank, 대규모 투자로 기술혁신 가속화
- 금융시장모니터** 금 리 : 모멘텀 부재로 제한적 등락 거듭될 전망
외 환 : 원/달러 환율 방향성 전환 가능할까?
부 동 산 : 서울 동남권 상승폭 확대에 거래규제 강화
- 금융지표** 국내 금융시장
해외 금융시장

인간

연구자는 사람⁺, 고객은 사람⁺⁺

세상을 바꾸기 전에 먼저 사람을 바꿔야 합니다.
현실에 기초한 진지한 연구를 통해
사회적 신뢰를 창조하는 것
하나금융연구소의 사명입니다.



집필진

편집

연구위원	안성학(shahn0330)
연구위원	강미정(ashleykang)
연구원	유승원(youth1)

논단

연구위원	손정락(urbang1)
------	--------------

이슈분석

연구위원	황선경(skhwang)
------	--------------

금융경영브리프

연구위원	이령화(ryoung.h)
연구원	이예린(yerin.lee)

금융시장모니터

금 리 선임연구위원	김완중(wjkim)
외 환 수석연구원	신유란(yooran0111)
부동산 수석연구원	하서진(seojinha)

금융지표

연구원	정안선(ansunc)
-----	-------------

내용에 대한 문의나 건의사항은 담당연구원에게 연락해 주시기 바랍니다. (ID@hanafn.com)

제15권 6호

2025. 3. 24~2025. 4. 6

하나로 연결된
모두의 금융.

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 01 **논단** 시장 침체기, 지역개발 정책의 균형과 조율이 필요
- 04 **이슈분석** 부의 미래, MZ세대 부자를 사로잡는 법
- 08 **금융경영브리프** 직원과 AI의 손님케어 콜라보
CaixaBank, 대규모 투자로 기술혁신 가속화
- 12 **금융시장모니터** 금 리 : 모멘텀 부재로 제한적 등락 거듭될 전망
외 환 : 원/달러 환율 방향성 전환 가능할까?
부 동 산 : 서울 동남권 상승폭 확대에 거래규제 강화
- 18 **금융지표** 국내 금융시장
해외 금융시장

시장 침체기, 지역개발 정책의 균형과 조율이 필요*

손 정 략 연구위원

부동산 수요 위축으로 상업용부동산을 중심으로 용지 미매각, 자산 미분양/미입주가 늘고 있다. 한편, 일자리와 부동산 정책은 지역별로 각개 약진 중으로, 서울권에서는 대형 개발사업들이 진행되고 있고 수도권 신도시는 자족기능 확보를, 지방은 지역경제 활성화를 위한 균형발전을 추진 중이다. 하지만, 향후 기업 투자가 줄거나 가성비 투자가 부각될 수 있으므로 일자리/부동산 정책에서도 지역 간 균형과 조율, 보다 효과적인 공공지원, 긴 호흡의 경제개발 정책 등이 더욱 필요하다.

❖ 상업용부동산 시장 용지 미매각, 자산 미분양/미입주 증가

'22년말 이후 국내 부동산시장에 밀려온 한파는 토지시장에도 영향을 미치고 있다. 민간 거래는 물론, 한국토지주택공사(LH공사) 등 공공기관이 조성한 개발용지의 미매각도 늘고 있다. 부동산 개발사와 건설업체의 투자가 줄고 금융권의 프로젝트파이낸싱(PF)이 위축된 영향이다. LH공사가 매각을 하고도 제 때 받지 못한 토지 매매대금도 '23년과 '24년 연속으로 7조원 내외에 달할 것으로 보이고 계약된 용지의 해약도 증가하는 추세다. 미매각 용지를 판매하기 위해 LH공사는 매매예약금을 낮추고, 토지 매수자가 계약을 해지할 경우 환불을 보장하는 토지리턴제를 확대 시행하고 있다. 하지만, 판매 촉진책을 통해 미매각 용지를 일부 소화하고 있기는 해도 자족용지 등 비주거 용지를 중심으로 용지 매각은 아직 부진하다.

대규모 개발사업의
미매각 용지 증가

용지 매각 후 개발이 진행된 곳도 미분양과 미입주 문제를 겪는 중이다. 지방 아파트 미분양은 '22년 이후 계속 5만호를 넘고 있다. 상업용부동산 시장은 상황이 더 심각해, 신도시 등에 대규모로 공급된 상가와 지식산업센터는 심각한 공실 문제를 겪고 있다. 일부 사업장에서는 수분양자들이 계약 취소를 요구하며 소송까지 번지고 있다. 사업비와 대출상환자금으로 써야 하는 분양대금이 제 때 들어오지 않으면서 건설사, 금융사의 재무도 악화되고 있다. 신규 투자도 위축되고 있는데, '23~'24년 주거용/상업용 건축착공 면적은 각각 '20~'22년의 64%/51% 수준으로 급감하였다. 수도권 아파트, 오피스 등 일부 섹터를 제외하면 전반적인 시장 부진이 이어지고 있다.

이미 개발된 용지에서
미분양/미입주도 증가

* 본고의 내용은 집필자 개인의견으로 하나금융연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

최근 서울과 인근 경기도 지자체에서는 대규모 개발사업이 동시다발로 추진되고 있다. 역세권 개발사업을 비롯해 사업비 1조원을 넘는 대규모 복합 개발사업만 십여 건에 이르고, 서초 서리풀, 광운대역세권, 양재화물터미널, 양재더케이호텔부지, 성남 백현마이스 등 사업비 5조원에 육박하는 초대형 개발사업도 여럿이다. 수십조 원 규모의 용산 국제업무지구 개발사업도 '25년 이후 사업자를 선정하며 본격적으로 사업에 착수할 예정이다. 이러한 대규모 사업들은 단지 주택을 공급하는데 그치지 않고 상업·업무호텔 등을 개발 대상에 포함하며 일자리와 관광객 유치를 목표로 하고 있다. 이러한 사업들은, 마곡, 성수, 용산 등 서울의 신규 업무지구, 대규모 일자리 타운을 조성하며 제2의 판교를 꿈꾸고 있는 경기도 과천 등과 함께 서울권의 업무기능을 더욱 확장시킬 것으로 보인다. 한편, 인천 또한 산업·업무기반을 확대하기 위해 경제자유구역을 중심으로 대규모 공모사업을 추진하는 등 지역개발 정책을 적극 추진 중이다.

'24년 부지 조성을 시작한 수도권 3기 신도시(하남 교산, 고양 창릉, 부천 대장, 남양주 왕숙, 인천 계양 등)도 자족용지를 대규모로 지정해 기업과 근로자를 유치할 계획이다. 3기 신도시에서 자족기능 확보를 위한 상업·업무용지 비중은 전체 개발면적의 11%를 넘는 수준으로, 5% 남짓했던 2기 신도시의 두 배에 이른다. 베드타운으로 비판받았던 과거 신도시의 경험을 반성하고, 일자리를 늘려 기업의 서울 편중을 완화하는 한편 수도권의 균형 발전에 일조한다는 정책 의도가 포함되어 있다.

수도권에서 서울권과 신도시를 중심으로 기업 유치를 위한 개발사업이 활발한 가운데, 수도권과 나머지 지역의 발전 격차가 커지면서 지방 경제 활성화를 위해 국토 균형발전 전략을 다듬어야 한다는 목소리도 커지고 있다. 산업연구원의 분석에 의하면, 각 정부에서 꾸준히 추진해 온 균형발전 정책에도 불구하고 산업·기업·재정 등 자립적 발전역량 측면에서 수도권과 지방의 불평등도는 여전히 높다. 수도권과 지방의 격차는 부동산 시장에서도 나타나고 있는데, 서울과 달리 지방 거점도시의 업무지구는 여전히 발달이 더디다. 물류센터와 호텔의 투자/임대차도 수도권 위주이고, 데이터센터, 임대주택, 시니어시설 등 부동산 시장에서 최근 부각되는 신성장섹터(New Economy)도 수요와 자금 확보가 용이한 수도권 위주로 신규 투자가 이루어지고 있다.

❖ 시장환경을 감안한 효과적인 지역개발 정책이 필요

자족도시를 꿈꿨던 수도권 2기 신도시의 서울과의 거리라는 물리적 한계, 금융위기 이후 부동산 수요 위축이라는 시장 환경을 극복하지 못하고 오랫동안 용지 매매각과 자산 미분양 문제를 겪었다. 서울 생활권인 송파, 판교, 광교 등은 기업 유치에서 어느 정도 성과를 거두었지만, 다른 지역들은 그리 성공적이지 못했다. 경제 규모는 크게 성장했지만, 기업 경영과 부동산 시장의 현재 상황은 당시와 비슷하다. 대기업은 비교적 실적이 양호하지만 글로벌 공급망 재편에 대응해 생산거점의 효율화를 고민 중이며, 중소기업은 내수 부진의 여파로 투자보다 비용절감과 생존이 우선 과제이다. 첨단산업 등 일부 섹터를 제외하면, 전체적으로 신규투자와 영업 확대보다 내실화를 위한 ‘선택과 집중’ 전략이 필요한 상황으로 대규모 자금조달이 필요한 부동산 영역에서도 신규 투자가 줄고 있다.

기업이 투자를 크게 늘리기 어려운, 또는 늘리더라도 보다 가성비 좋은 곳에 집중시킬 가능성이 큰 환경에서는 중앙정부 및 지자체의 일자리 정책과 부동산 정책에서도 ‘균형’과 ‘조율’이 더욱 필요하다. 지역별 정책이 서로 조율되지 않고 각개 경쟁한다면, 시장 변화를 반영하지 못하거나 시장에 휩쓸려 정책이 표류할 가능성이 크기 때문이다. 시장 환경을 반영해 기업의 현실적인 투자규모를 전망하고 이를 수도권과 지방, 기존 도시와 신도시라는 각각의 그릇에 어떻게 균형 있게 담아낼지 사회적으로 조율되고 합의된 정책 목표를 도출하는 것이 중요하다. 지방경제 활성화, 구도심 재생, 신도시 자족용지 소화 등 각 지역의 현안 과제에 대해 중앙정부, 각급 지자체 등 공공 부문의 역할분담 체계도 구체화해야 한다.

민간의 투자를 끌어내기 위한 공공의 규제/인센티브 체계, 마중물 투자재원의 효과적 활용 방안도 다듬을 필요가 있다. 개발기획 단계부터 민간 기업을 참여시키고 공공과 민간의 매칭펀드 형태로 투자재원을 조성하거나, 위험가중치 조정 및 공공의 금융보증 상품을 통해 민간의 투자부담을 경감하는 등 각종 지역개발사업에서 개별적으로 진행해왔던 지원 조치들을 패키지화하는 방안도 고려해 볼 수 있다. 무엇보다, 기업유치와 일자리 창출에 오랜 시간이 소요된다는 과거의 경험을 바탕으로, 용지조성과 자산개발 등 부동산 개발부터 기업의 자생과 성장을 지원하는 경제 개발까지 아우르는 포괄적 지역 개발정책을 지속적으로 추진할 필요가 있다. 

최근의 기업 경영, 부동산 시장 상황은 과거 침체기와 유사

기업 등 민간 투자가 제약될 수밖에 없어 지역 정책 간 균형과 조율이 필요

효과적 공공지원방안, 긴 호흡의 지역개발 프로그램도 중요

부의 미래, MZ세대 부자를 사로잡는 법

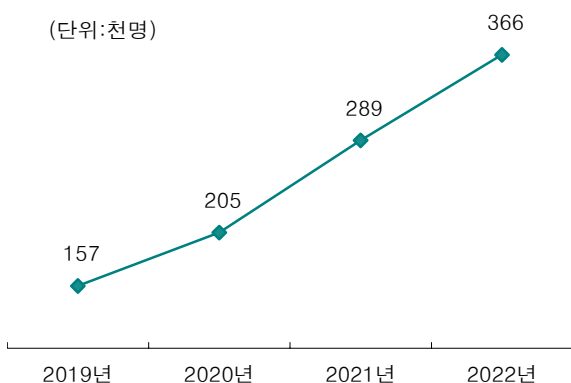
황 선 경 연구위원

빠른 속도로 부를 축적하는 MZ세대 부자가 자산관리 시장을 주도하고 있다. 이들은 복수의 소득원을 보유하고 있으며 BB세대의 자산이전으로 부의 규모가 더욱 확대될 것으로 기대된다. 올드리치보다 빨리 투자를 시작한 MZ 부자는 자산증식 수단으로 금융자산 운용을 선호하며 채권, 펀드 등 전통적 투자자산을 넘어 가상자산 등 대체투자에도 개방적인 모습이다. 금융회사는 부의 세대교체에 대비해 이들의 투자 흐름을 주시하고 BB세대 부모와 함께 '가족' 단위로 관리해야 한다.

■ 빠른 속도로 부를 축적하는 MZ세대 부자가 자산관리 시장을 주도

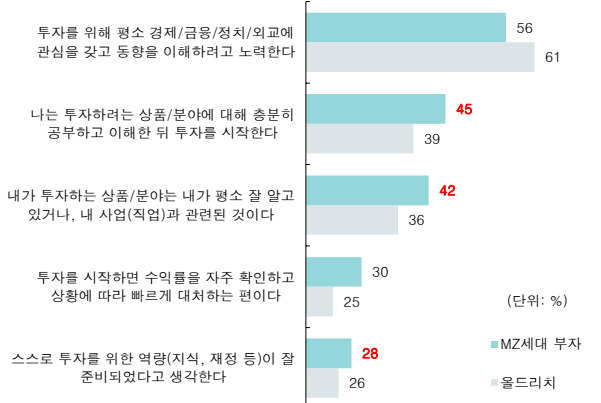
- 투자, 창업 등으로 큰 부를 축적한 MZ세대 부자가 지속적으로 늘고 있음
 - 하나은행 손님 중 금융자산 10억 원 이상을 보유한 40대 이하 손님 수가 최근 5년간 평균 6% 이상씩 증가했으며 이는 올드리치의 2배가 넘는 증가세
 - 최근 90년대 생의 초고가 주택 현금 매입사례가 늘고있으며 2019년에서 2022년 사이 40대 미만의 종합부동산세 납부 대상자가 16만 명에서 37만 명으로 2배 이상 증가
- MZ세대 부자 10명 중 7명은 자수성가형으로 올드리치(금융자산 10억 원 이상 보유 & 50세 이상)와 비교해 자수성가형 부자의 비중이 낮고 어린나이에 투자를 시작
- 레버리지를 활용해 국내외 다양한 자산군에 적극적으로 투자하며 금융투자 의사결정시 전문가에게 의존하기보다 잘 아는 분야에 자기확신을 갖고 투자
 - MZ 부자의 절반 이상이 평소 경제·금융 동향에 관심을 갖고 이해하려고 노력(56%)하며, 투자 역량이 잘 갖추어져 있다고 평가하는 비중(28%)이 올드리치보다 높음

■ 40대 이하 종합부동산세 결정 인원 현황



자료 : 국세통계포털

■ MZ세대 부자의 투자 태도



자료 : 하나금융연구소(2024)

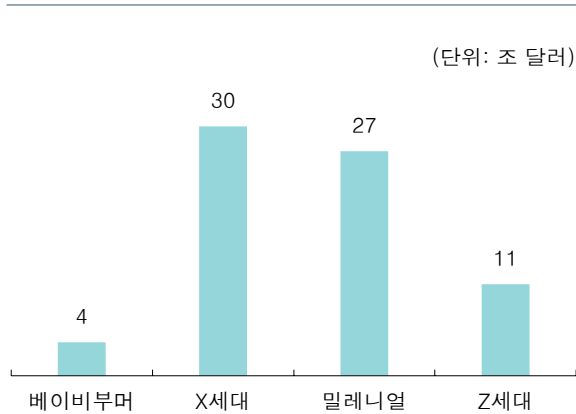
■ 복수의 소득원을 보유하고 있으며 BB세대의 자산이전으로 부의 규모가 더욱 확대될 것

- MZ 세대 부자 대부분이 임대소득, 이자 및 배당소득과 같은 재산소득을 포함한 복수의 소득원을 보유
 - 근로, 사업, 재산, 기타소득 중 MZ세대 부자 1인당 평균 2.6개의 소득원을 보유하고 있으며 특히 재산소득 보유자의 비중이 85%로 일반대중(19%) 대비 월등히 높음
- MZ세대 부자는 BB세대 부모로부터 향후 거액의 자산을 상속받을 가능성 또한 높아 자산관리 시장에서 미래 손님으로서 영향력이 확대
 - MZ세대는 “대규모 부의 이전”으로 향후 20년 동안 베이비붐(BB)세대 부모로부터 70조 달러에서 90조 달러 사이의 부를 물려받을 것으로 전망
 - 올드리치의 95%는 자녀에게 자산을 상속할 예정이며 상속자산 유형으로 현금 및 예금(82%)을 가장 많이 고려하고 있음

■ 자산증식 수단으로 부동산보다 금융자산을 선호하며 최근 투자자산 비중 증가 지속

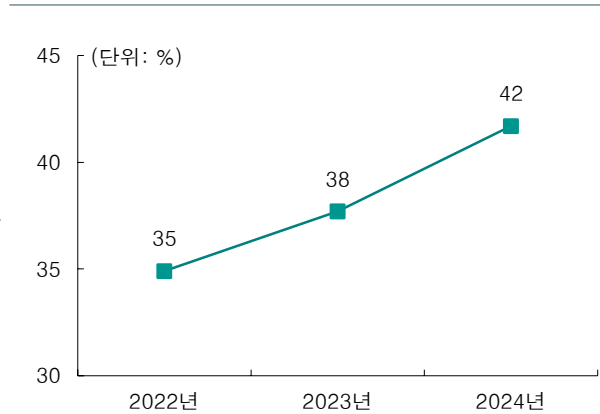
- MZ 세대 부자는 올드리치 대비 부동산 보유율은 낮고 총자산 중 금융자산의 비중은 높아 금융자산 운용을 통해 자산을 증식하려는 경향을 보임
 - MZ 부자의 부동산 보유율은 78.4%로 올드리치(87.2%)보다 낮고, 총자산중 금융자산이 차지하는 비중은 49.6%로 올드리치(48.3%)보다 높음 (2024년 말 기준)
- 지난해 말을 기준으로 MZ세대 부자의 금융자산에서 투자자산이 차지하는 비중이 40%를 넘기면서 올드리치의 투자자산 비중(38%)을 추월
 - MZ부자의 금융자산 중 투자자산 비중은 2022년 35%에서 2024년 42%로 1.2배 증가

■ 대규모 부의 이전(The Great Wealth Transfer)



자료 : Merrill, Cerulli Associates

■ MZ세대 부자의 금융자산 내 투자자산 비중



자료 : 하나금융연구소(2025)

■ 투자자산 중 주식(직접투자)을 가장 선호하며 1/4이 학창시절부터 주식 투자를 시작

- 주식은 투자자산 중 올드리치보다 MZ부자의 선호도가 높은 자산 중 하나이며 국내주식보다 해외주식을 선호해 해외주식 비중이 30%까지 상승
 - MZ세대 부자의 78%가 주식을 보유 중이며 투자 확대의향 또한 가장 높음
 - 해외주식 비중은 2022년 16%, 2023년 21%에서 2024년 31%까지 상승했으며 동기간 올드리치는 8%→15%→20%로 상승
- MZ세대 부자의 25%가 취업으로 소득생활을 시작하기 전부터 주식에 투자
 - 올드리치는 약 5%만이 취업전부터 주식에 투자했으며 40%는 결혼 전후로 투자하기 시작한 반면 MZ세대 부자는 70% 이상이 결혼 전부터 주식 투자를 시작

■ 채권, 펀드 등 전통적 투자자산을 넘어 가상자산, 금 및 미술품 등 대체투자에도 개방적

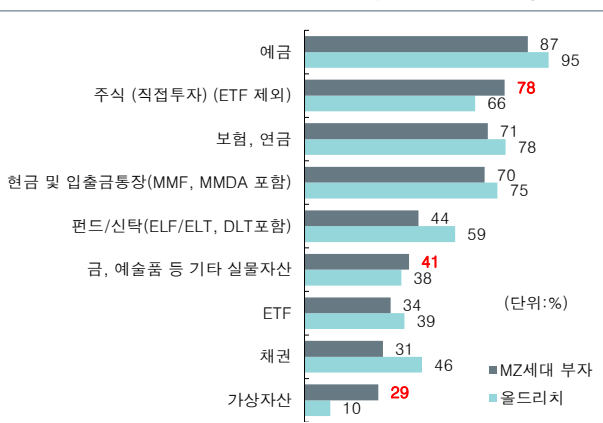
- 가상자산, 금 및 예술품은 앞서 언급한 주식과 함께 올드리치보다 MZ세대 부자의 선호도가 더 높은 자산군
- MZ세대 부자의 약 1/3이 가상자산에 투자하고 있으며 누적 수익률 평균 99%
 - 아직까지 MZ에게도 가상자산은 변동성이 커 위험한 투자자산이라는 인식이 지배적이나 향후 성장가능성과 수익성 측면에서 올드리치보다 긍정적으로 전망
 - 위험 인식에도 불구하고 향후 1년 내 투자의향 30%로 채권, 펀드, 보험 등 전통적 자산에 대한 투자 의향보다 높은 수준을 보임
- 금 및 예술품에 대한 투자 경험도 MZ세대 부자가 올드리치보다 많으며 미술품의 경우 MZ세대 부자가 더 큰 규모로 투자하고 있음
 - 금은 대부분 골드바 등으로 직접투자(81%)하고 있으며 38%가 투자 확대 의향
 - MZ 부자의 10명 중 3~4명은 투자 목적으로 1억 원 이상의 미술품을 보유 중

■ 주식투자 시작 시점

	(단위:%)	MZ 부자	올드리치
미성년/학창시절(대학 이전)부터		5.0	0.9
대학 입학 후/취업 준비 시점		20.0	4.4
소득생활 시작 후(취업, 창업 등)		48.8	55.4
결혼 전 후		8.8	10.0
내 집 마련 시점		5.6	8.1
자녀 출산 전 후		8.1	8.7
은퇴 전 후		0.6	8.9
기타		3.1	3.6

자료 : 하나금융연구소(2025)

■ MZ세대 부자 vs. 올드리치의 금융자산 보유 현황



자료 : 하나금융연구소(2025)

■ 국내에 국한되지 않고 해외로 투자 범위를 확장하며 특히 해외주식 선호도가 급증

- MZ 세대 부자의 70%가 외화자산을 보유중이며 보유 외화의 종류는 미국 달러화가 가장 대중적이나 올드리치와 비교해 다양한 국가의 통화를 보유하고 있음
 - 미국 달러(89%), 엔화(45%), 유로(14%) 순으로 보유율이 높으며 파운드, 스위스 프랑, 홍콩 달러 등은 10% 미만으로 보유하고 있으나 올드리치 대비 높은 수준
- 해외주식, 외화 현금/예금, 외화 ETF 순으로 보유율이 높고 해외주식은 보유자 비중이 3년 연속 10%p이상씩 증가
 - 85%가 향후 1년 내 외화자산을 추가적으로 보유할 의향이 있으며 해외주식, 외화 현금, ETF 순으로 선호도가 높은 가운데 해외주식은 2024년 대비 2025년 추가 보유 의향이 2배 이상 증가

■ 금융회사는 부의 세대교체에 대비해 MZ 부자의 투자 흐름을 주시하고 베이비붐세대 부모와 함께 'HH(하우스홀드)' 단위로 관리하며 친밀감을 형성할 필요

- 패밀리오피스의 맨파워를 강화하고 투자, 세무, 상속, 기부 등 부의 세대 이전에 필요한 하이엔드 서비스를 제공하면서 MZ세대 부자를 lock-in 할 수 있는 기회를 모색
 - 투자에 해박한 MZ세대 부자의 눈높이에 맞추어 일반적인 상품 제안 대신 개인 단위의 투자가 어렵거나 글로벌 우량 상품 투자 기회 제공
- MZ세대와 부모를 함께 공략할 수 있는 문화-예술스포츠, 커뮤니티 형성, 커플매칭 등 비금융 서비스의 지속적인 확장으로 유대감 형성
 - (하나은행) '하나아트클럽' 운영, 패밀리오피스를 통해 영리치 대상 1:1 금융교육, 및 커뮤니티 형성 지원, 자녀만남 프로그램 운영
 - (신한은행) 1984년 이후 출생한 2세 경영자를 위한 경영전략 및 교양 관련 초청 강연을 제공하는 'Next Leaders Program'을 운영하여 2세간 교류의 장을 제공 

■ 외화 금융자산 보유 현황



자료 : 하나금융연구소(2025)

직원과 AI의 손님케어 콜라보

이 령 화 수석연구원

손님들은 AI가 직원의 서비스를 대체하기보다 보완하는 것을 선호함에 따라 AI가 손님의 감정을 인지하고 직원이 적절히 응답할 수 있도록 돕는 방안이 부각되는 추세이다. 실제로 글로벌 금융회사들은 AI를 직원인력과 함께 활용하는 형태로 손님경험을 개선하려는 노력을 기울이고 있다. 국내도 손님관리에 AI를 활용하고, 관련 규제도 마련 중에 있으나 아직은 초기단계이다. 향후 AI와 직원 역할의 균형점 모색을 통해 손님경험을 향상하고, AI 활용 시 발생하는 문제에 대한 대응을 마련할 필요가 있다.

■ 손님들은 AI가 직원의 서비스를 완전히 대체하기보다 보완하는 것을 선호

- AI의 등장으로 고객센터 등 손님관리 업무가 AI로 대체될 것으로 예상했으나, AI 응답 정보의 부정확성, 비언어적 신호 대응 미숙 등의 이유로 다수의 손님이 (67.9%) AI만을 통한 대화에서 부정적 감정을 경험^[1]
- Z세대도 속도와 편의성이 강조되는 이슈에서는 AI를 선호하지만 은행 서비스, 헬스케어 등 복잡하고 민감한 이슈에 대해서는 AI보다 직원과의 상담을 선호^[2]

■ AI가 손님의 감정을 인지하고 직원이 적절히 대응할 수 있도록 지원하는 방안이 부각

- 손님의 감정을 인지할 수 있는 AI를 통해 손님이 어떻게 느끼는지를 파악하고 이를 기반으로 서비스를 개선할 경우 손님 만족도 개선이 가능(Forbes)^[3]
- Huang and Rust(2023)^[4]는 CEO 인터뷰 등을 통해 현장에서 직면한 손님관리 문제점을 파악하고, 손님관리 4단계별로 AI 활용의 기대효과를 제시
 - 일반적인 손님관리의 문제점 : 손님 소통과 이해의 어려움, 손님이 평정을 유지하도록 돕거나 만족시키는 행위의 난해함, 느린 대응시간에 대한 손님의 불만
 - 감정인식/이해(1-2단계) : 손님의 감정을 인지하고 편견 없이 객관적으로 이해
 - 감정관리(3단계) : 대화 중 발생할 수 있는 불필요한 감정적 소모, 갈등 등을 축소
 - 감정적 연결(4단계) : 손님과의 유대감 형성을 돕고 손님관리 전반을 개선

[1] "AI Bots Risk Customer Loyalty; Human Agents Still Preferred to AI Voice Agents", Tenyx, 2024.7

[2] "Gen-Z's Guide To Customer Service - Where AI Meets The Human Touch", Forbes, 2025.3

[3] "Future Banking Will Track Emotions: The Emotional AI Frontier In Finance", Forbes, 2024.10

[4] "The Caring Machine: Feeling AI for Customer Care", Journal of Marketing, 2023.12

■ 글로벌 금융회사들은 AI를 직원인력과 함께 활용하는 형태로 손님경험을 개선

- **(MetLife)** MetLife는 AI가 손님 감정을 실시간 분석해 상황에 맞도록 말투를 변경하거나 대화내용을 개선하도록 지원하는 실시간 대화 분석 AI를 적용^[5]
 - 이를 통해 손님만족 점수 13% 상승, NPS(net promoter score, 순고객추천지수) 7% 개선, 첫 번째 통화에서 문제를 해결하는 경우 3.5% 증대 등의 긍정적 결과를 도출
- **(NatWest)** 英 상업은행 NatWest는 손님 당신이 이해받고 있다는 경험을 하도록 IBM과 협력해 기존 AI를 생성형 AI로 개선했으며, 직원 개입 필요 시 AI가 대화 내용을 간결하게 요약 제공함으로써 손님과의 상호작용 연속성을 유지^[6]
- **(ING)** ING 은행은 AI가 상황에 적합한 여러 개의 답변을 생성하고, 이를 유용성에 따라 순위화해 제시함으로써 문제 해결 속도를 높이고, 직원의 부담을 경감^[7]

■ 국내는 초기단계로 향후 손님경험 향상을 위해 AI와 직원 역할의 균형점을 탐색할 필요

- 국내도 AI 챗봇 등을 통해 응답 속도를 개선하고, 상담 범위도 확대하는 추세이나 손님 감정을 이해하거나 상호작용 경험을 개선하는 서비스는 아직 초기단계로 향후 손님경험 향상을 위해 AI와 직원인력 역할의 균형을 모색할 필요
 - '24년말 신한·KB국민·NH농협은행 등은 혁신금융서비스로 생성형 AI 기반 금융 상담원, AI 은행원, 금융서비스 등의 인가를 획득
- 한편 손님 신뢰 저하로 이어질 수 있는 AI의 부정확한 정보 제공 및 윤리 이슈 등을 면밀히 검토하고, 보호장치 및 가이드라인 마련 등을 고려(ex.NatWest, ING)
 - 당국은 금융권의 AI 활용을 지원하기 위해 금융권이 공동으로 활용할 수 있는 AI 학습 데이터를 신속하게 제공할 계획('24.12) 

■ 손님관리의 단계별 문제점과 AI 활용의 기대효과

	1단계 : 감정인식	2단계 : 감정이해	3단계: 감정관리	4단계: 감정적 연결
손님관리 시 문제점	• 손님이 당면한 문제와 요구사항이 모호하거나 결합된 채 표출되어 분리인지하기 어려움	• 손님에게 공감하기 어렵거나(감정노동), 부적절하게 대응	• 대화 중 발생하는 손님의 감정적 동요에 대응하는 것이 어려움 • 갈등해결 또는 문제해결 능력이 부족	• 손님이 소외감, 짜증 등 부정적 감정을 경험 • 손님 이탈 등 손님의 충성도 유지가 어려움
AI 활용의 기대효과	• 손님의 감정을 인식하고 손님과의 대화에 도움이 되는 응답을 제공	• AI 스스로는 감정이 상하지 않아 객관적 이해가 가능 • 직원의 감정노동 경감에 도움을 제공할 수 있음	• AI는 감정을 격화시키지 않으므로 감정적 갈등 완화 • AI는 추천응답 및 적절한 정보/지식 등을 제공	• AI는 손님경험 개선, 건강한 손님관리 프로세스 등에 일조 • 손님과의 관계 형성, 손님만족도 향상 등에 긍정적 효과 제공

자료 : Huang and Rust(2023)

[5] "Artificial Intelligence at MetLife - Three Use Cases", Emerj Artificial Intelligence Research, 2024.5

[6] "NatWest and IBM Collaborate on Generative AI Initiative to Enhance Customer Experience", IBM, 2023.11

[7] "Banking on innovation: How ING uses generative AI to put people first", McKinsey, 2024.10

CaixaBank, 대규모 투자로 기술혁신 가속화

이 예 린 연구원

스페인의 디지털 बैं킹 선두 주자인 CaixaBank는 상업 및 서비스 역량 강화를 위해 50억 유로 규모의 3개년 AI 기반 혁신 추진 프로세스 및 기술 로드맵을 발표하였다. 디지털 서비스에 대한 소비자들의 기대 수준이 높아지며 글로벌 금융사들의 디지털 전환을 위한 기술 개발 투자가 확대되고 있다. 금융업에서의 디지털 전환이 가속화되고 있는 가운데, 국내 금융사들도 사용자 편의성 개선을 위한 지속적인 기술 투자와 IT 인력 확보 등 디지털 경쟁력 강화 방안을 고민할 필요가 있다.

■ 스페인 CaixaBank는 기술 혁신을 위해 '27년까지 50억 유로 규모의 투자를 진행할 계획'^[1]

- 스페인 디지털 बैं킹의 선두 주자인 CaixaBank는 금리 하락 대응 및 수익성 유지를 위한 2025-2027 3개년 계획을 수립
- 특히 디지털 금융 시장의 경쟁이 격화되는 가운데, 기술 혁신 가속화를 위해 50억 유로 규모의 AI 기반 혁신 추진 프로세스 및 기술 로드맵 'Cosmos'를 공개
 - CaixaBank는 AI 및 초개인화 서비스, 플랫폼 बैं킹을 초기에 도입했으며, '24년에는 13.7억 유로(전년대비 8.3% 증가)를 기술 개발에 투자하는 등 IT 인프라 확장 및 효율성 개선을 위해 노력

■ AI 및 디지털 전환 가속화 등으로 CaixaBank의 상업 및 서비스 역량 강화가 기대

- Cosmos 계획은 신규 서비스 개발, 운영 간소화 및 상업적 역량 강화, 디지털 기반 고객 강화 등을 목표로 하며 디지털 셀프 서비스 옵션 확대, AI 에이전트 개발, 클라우드 데이터 인프라 개선 등이 포함
- CaixaBank는 운영 효율성 및 생산성 향상을 위해 두번째 생성형 AI인 'GalaxIA'를 도입하고, 은행 프로세스의 1/3 수준까지 AI 지원 범위를 확대할 예정
- '27년까지 클라우드 도입률을 50% 수준('24년 32%)까지 확대하는 것이 목표이며, IT 전문가 1,000명 고용 등 인력 충원도 계획
- 고객 경험 개선과 디지털 판매 촉진, 새로운 역량 구축을 위해 플랫폼을 최적화시킴으로 디지털 고객 기반을 강화
 - 고객 여정 내 화면 및 클릭 수 50% 감소시키고, 포트폴리오도 단순화

[1] "CaixaBank in €5 billion technology push", The Banker, 2025

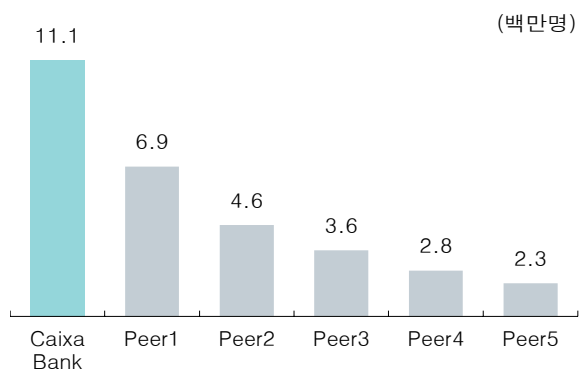
■ 글로벌 금융사들은 디지털 전환을 위한 기술 투자 확대를 가속화

- 디지털 서비스에 대한 소비자의 기대 수준이 높아지며 글로벌 금융사의 정보 기술 및 디지털 전환 관련 지출은 지속적으로 증가하는 추세
 - '24년 은행 및 투자 서비스 시장의 글로벌 기술 지출은 총 7,420억 달러로 추정되며 '28년까지 연평균 8.7%씩 증가해 1조 달러를 초과할 것으로 예상^[2]
- JPMorgan은 '24년 AI, 디지털 बैं킹, 백오피스 현대화 등 기술 역량 향상을 위해 170억 달러를 배정하였으며 그 중 45억 달러를 제품과 사용자 경험에, 31억 달러를 현대화, 보안 및 소프트웨어 개발 등에 사용할 예정
- Bank of America는 '24년에 정보 보안, 온라인 및 모바일 बैं킹, AR/VR 관련 특허를 새로 취득했으며 매년 120억 달러를 자동화 및 디지털화 기술을 위해 투자
 - BofA의 AI 및 머신러닝 관련 특허는 '22년 이후 94% 증가했으며, '24년 기준 약 1,100개의 기술 관련 특허를 취득하거나 출원

■ 국내 금융사도 IT 전문 인력 확보 등 디지털 경쟁력 강화 방안을 고민할 필요

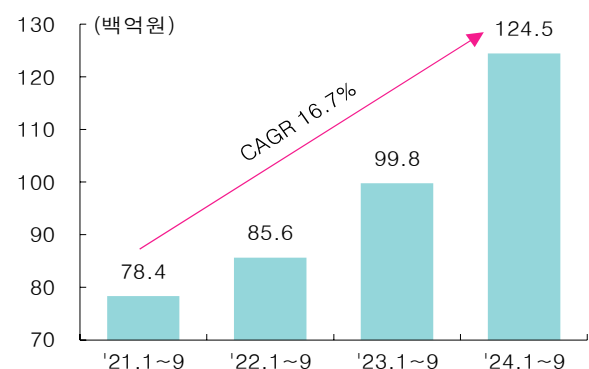
- 국내 금융사도 손님 편의성 개선 및 맞춤형 서비스 강화와 내부 운영 효율성 향상을 목표로 디지털 기술 고도화에 대한 투자를 더욱 확대할 필요
 - 국내 4대은행 역시 신규 전산 서비스 개발을 위해 S/W·시스템개발비 투자를 확대하고 있으나, 디지털 전환 성숙 지수는 글로벌 은행 대비 낮은 수준^[3]
- IT 기술 관련 인력 수요 증가가 예상됨에 따라 금융사는 인력 확보 및 직원의 기술 활용 역량 제고를 위해 투자를 확대하고 교육을 제공할 필요
 - '23년 국내 145개 금융사 내부 IT 인력이 전년대비 8% 증가하는 등 인력 확대 추세 

■ 스페인 내 CaixaBank 모바일 사용자 수('24.9)



주 : Peer는 BBVA, SAN, ING, SAB and Revolut
자료 : CaixaBank

■ 국내 4대은행 무형자산 추이



주 : 국민, 신한, 우리, 하나은행 컴퓨터소프트웨어, 시스템개발비 합산
자료 : 금융감독원 금융통계정보시스템

[2] Forecast: Enterprise IT Spending for the Banking and Investment Services Market, Worldwide, 2022-2028, 3Q24 Update, Gartner, 2024.11.11

[3] 디지털 전환 성숙 지수('23): HSBC(1위) 92점, Citi(2위) 91점, BofA(6위) 87점, KB(42위) 79점, 신한(53위) 77점

금리: 모멘텀 부재로 제한적 등락 거듭될 전망

김 완 중 선임연구위원

글로벌 금리는 독일의 대규모 재정 부양책과 BoJ의 추가 금리인상 시사로 이들 국가의 금리는 큰 폭 상승한 반면 미국은 물가상승 우려 부각에도 정부의 장기금리 안정 유도과 연준의 완화적 정책 기조 지속으로 변동폭이 제한되는 모습을 보였다. 한편 국내 금리는 美 관세發 경기 하방 위험 중대에도 불구하고, 추정 논쟁, 정치적 불확실성 지속, 추가 금리인하 지연 등으로 상하방 요인이 상쇄되며 제한적 범위에서 등락을 거듭하고 있다. 추가 금리인하에 대한 시그널이 명확해지기 전에는 박스권 이탈이 쉽지 않을 전망이다.

■ 글로벌 금리는 연준 완화적 스탠스, 獨 재정 부양책, 日 추가 인상 시사 등으로 국가별 차별화

- 美, 장기금리 하향 유도 필요성 증대와 트럼프 정부의 관세정책 불확실성에 따른 경기충격 우려로 연준의 완화적 정책 기조가 지속되며 주요국 대비 제한적 상승
 - GDP의 3%에 육박한 이자비용 축소를 위해 발행 만기 조절 등 금리 하락 유도책 강구
- 독일, 대규모 인프라 투자 및 국방비 증액 등을 위한 재정지출 확대 계획으로 성장률 전망 상향과 함께 시장 금리 급등(10년물, 2월말 2.41% → 3.20일 2.78%)
 - 독일경제연구소(DIW), '26년 성장률 전망치를 기존 1.1%에서 2.1%로 상향
- 일본, BoJ는 주요 지표 개선과 임금/물가 상승세 지속에 추가 금리 인상 시사로 장기금리 상승 압력이 지속되자 급등시 시장 개입 가능성을 언급하며 상승폭 억제
 - 일본 국채 10년물 금리 추이(기말, %) : 1월말 1.25 → 3.10일 1.58 → 3.20일 1.52

■ FOMC, 균형재정 추구하고 관세 정책에 따른 불확실성 증가를 고려해 동결 기조 지속

- 연준은 트럼프 정부의 균형재정 추구하고 관세 부과에 따른 경기충격(성장률 하락, 물가 상승) 우려를 감안해 2회 연속 금리를 동결했으나 연중 2회 인하 전망 기조는 지속
 - 보유채권 재투자 중단 한도 하향 조정(월간 국채 250억\$ → 50억\$, MBS는 350억\$ 유지)을 통해 단기자금시장 중심의 금융안정을 도모하며 완화 경로를 지속
- 수정 경제전망에서 25년 실질GDP 성장률을 하향 조정(2.1% → 1.7%)하고 물가(2.5% → 2.7%) 및 실업률(4.3% → 4.4%)을 상향해 스태그플레이션 뉘앙스의 전망을 시사
- 트럼프 정책의 불확실성과 단발적 물가 상승 우려 등으로 당분간 동결 기조가 유지될 전망이나 4%대 금리가 제약적 수준임을 감안해 완화적 정책 기조 지속 시사
 - 파월, 현 물가 상승에 관세가 부분적으로 영향을 미치지만 이는 일시적일 수 있음을 언급

■ 연준, 성장 모멘텀 약화와 관세發 물가 상승 압력 부각으로 온신 폭 축소되며 시장 영향력 제한

- 지난 정부의 각종 보조금 정책을 축소·폐지하는 대신 관세 및 감세 정책을 통한 제조업 부활과 민간주도 성장 모멘텀 확보 과정에서 고용 및 물가 이슈가 부각될 전망
 - 정부 효율성 제고 노력은 실업 증가를 유발, 관세 부과는 물가 상승 우려를 야기
- 최근 관세 관련 불확실성으로 교역둔화 및 물가 상승에 대한 우려가 커지고 있는 반면 감세 및 규제완화 관련 정책 지연으로 성장 하방위험이 증대되며 금리 인하 기대 점증
 - 멕시코·캐나다에 대한 관세 부과에 이어 對중국 추가 관세도 예상보다 조기 부과
- 그러나 4.2일 발표 예정인 상호관세와 더불어 기존 부과 관세의 영향에 대한 확인 필요성 감안시 연준의 추가 인하는 6월 FOMC부터 본격적인 논의가 진행될 전망
 - CME FedWatch 연준 6월 25bp 인하 확률(%) : 1월말 46.6 → 2월말 56.4 → 3.20일 62.5

■ 시중금리는 美 관세發 경기 충격 확대 우려, 추경 이슈, 추가 인하 지연 등으로 제한적 등락 예상

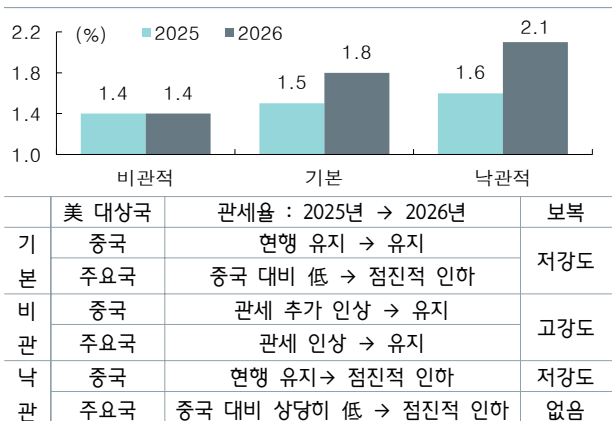
- 美 관세정책이 기본 시나리오보다 강화될 조짐을 보이며 경기 하방위험이 증대되고 있으나 정치 불확실성 및 주택시장 부담 증대로 추경 및 추가 금리인하 시기 지연
- 특히 2월 한은 성장률 전망이 작년 50bp 금리 인하뿐 아니라 금년 2~3회 추가 인하 전망을 반영한 결과인 점 감안 시 통화정책發 추가 성장 효과 기대는 제한적
 - 강남3구 및 용산구 전채로 토지거래허가구역을 확대 재지정해 주택가격 급등 및 가계부채 급증 우려를 차단한 점은 향후 한은의 추가 금리인하에 대한 부담을 완화시켜줄 전망
- 시장금리는 대외發 상승 압력에도 성장 하방 위험 증대, 추경 이슈, 정치적 불확실성 지속, 추가 인하 지연 등으로 상·하방 요인이 상쇄되며 제한적 등락이 이어질 전망
 - 韓 국고채 3년, 10년 금리는 각각 2.50%~2.70%, 2.70%~2.90% 범위로 전망 

■ 연준 25.3월 수정 경제전망(중간값) (단위 : %)

	25	26	27	Longer run
실질GDP 성장률	1.7	1.8	1.8	1.8
(24.12월 전망)	(2.1)	(2.0)	(1.9)	(1.8)
실업률	4.4	4.3	4.3	4.2
(24.12월 전망)	(4.3)	(4.3)	(4.3)	(4.2)
PCE	2.7	2.2	2.0	2.0
(24.12월 전망)	(2.5)	(2.1)	(2.0)	(2.0)
근원 PCE	2.8	2.2	2.0	-
(24.12월 전망)	(2.5)	(2.2)	(2.0)	-

주 : GDP 및 PCE상승률은 4/4분기(YoY), 실업률은 4/4분기 기준
자료 : FRB

■ 美 관세 시나리오 및 한은의 국내 성장률 전망



주 : 주요국은 캐나다, 멕시코, EU, 한국, 일본, 대만, 베트남, 인도 8개국으로 중국 포함시 미국 무역 적자의 95% 차지
자료 : 한국은행(2025.2월)

외환: 원/달러 환율 방향성 전환 가능할까?

신 유 란 수석연구원

달러화 약세 영향으로 1,430원까지 하락했던 원/달러 환율은 외국인 자금 유출 영향으로 반등한 이후 탄핵 심판 선고 전 경계감 등으로 1,400원대 중반에서 횡보하였다. 유럽, 일본의 경기 회복 기대가 높아진 반면, 美 경기 둔화 우려가 확대되며 미국-非미국 간 경기 격차 축소로 달러화 약세가 지속될 전망이다. 아울러 탄핵 심판 선고 이후 국내 정정 불안 완화에 따른 원/달러 환율 하락이 기대되나, 탄핵 결과 불복 및 美 상호관세 부과 가능성 등으로 환율이 재차 상승할 우려에 유의해야 한다.

■ [원/달러 환율] 트럼프 관세 발언 영향과 탄핵 선고 경계감 등으로 박스권에서 횡보

- 원/달러 환율은 美 경제 지표 둔화 등으로 인한 달러화 약세 및 일본 금리 인상 기대에 따른 엔화 강세 영향 등으로 1,430원을 하향 돌파하며 하락
- 그러나 MSCI 지수 리밸런싱에 따른 국내 증시의 외국인 자금 유출 및 트럼프 대통령의 관세 부과 선언으로 인한 불확실성 확대 영향으로 급반등
 - 다만, 캐나다, 멕시코에 대한 관세 부과는 재차 유예되면서 위험회피 심리가 완화
- 이후 원/달러 환율은 달러화 약세에도 불구하고 탄핵 심판 선고 전 경계감 및 4월 초 상호관세 부과 우려 등으로 하락이 제한되며 1,400원대 중반에서 횡보
 - 국내 경기 하방 리스크가 확대되는 가운데 탄핵 심판 선고 지연으로 인한 국내 정정 불안이 지속이 원화 약세 압력으로 작용하면서 달러화 지수와 괴리가 심화

■ [국제 환율] 타통화 강세 및 美 경제 지표 둔화 영향 등으로 달러화 약세

- 달러화는 미국의 성장 둔화 우려, 러시아-우크라이나 종전 기대감에 따른 위험선호 심리 개선 및 非미국 주요 통화 강세 영향 등으로 약세 압력이 지속되며 하락
- 유로화는 독일 재정지출 확대 계획에 따른 경기회복 기대감 및 유로존 정치적 불확실성 완화, 러시아-우크라이나 전쟁 종결 가능성 등으로 강세
- 엔화는 美·日 장기 금리차 축소, 일본 임금·물가 상승에 따른 금리 인상 기대로 강세를 보이며 달러당 147엔대까지 하락하였으나, BOJ의 금리 동결로 소폭 반등
- 위안화는 트럼프의 중국에 대한 추가 관세 부과 영향으로 약세를 보이다 3월 양회에서 첨단 산업 지원 등 경기부양책 발표 영향으로 강세

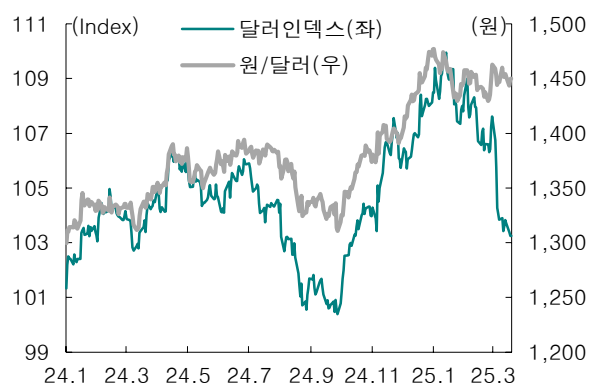
■ 미국-非미국 경기 격차 축소 기대가 지속되면서 달러화 약세가 이어질 것으로 전망

- 독일 정정 불안 완화 및 재정지출 확대, ECB의 완화적 통화정책 기조 등에 힘입어 유로존 경기 회복이 기대됨에 따라 유로화 강세가 지속될 전망
 - 독일은 조기 총선으로 정치적 불안이 해소되는 가운데 재정개혁안 가결로 재정 준칙이 완화되며 정부지출 확대를 바탕으로 한 경기 회복 기대감이 높아짐
- 일본은 임금 상승률 확대, 실업률 안정 등 견고한 노동 시장을 기반으로 소비가 확대되는 등 내수 회복 모멘텀이 강화되면서 엔화 강세가 지속될 것으로 예상
- 반면, 최근 미국은 경기 지표가 둔화되는 가운데 관세 정책발 경기 하방 리스크가 높아짐에 따라 美 연준이 올해 경제 성장률 전망치를 하향 조정(2.1%→1.7%)
 - 美 2월 소매판매 증가율(MoM, 0.2%)이 시장 예상치를 하회하고 3월 소비자심리지수(57.9)가 28개월 만에 최저치를 기록하며 경기 서프라이즈 지수도 마이너스를 지속

■ 원/달러 환율은 달러 약세 속 국내 정정 불안 완화로 하방 압력이 높아지며 방향성 전환 모색

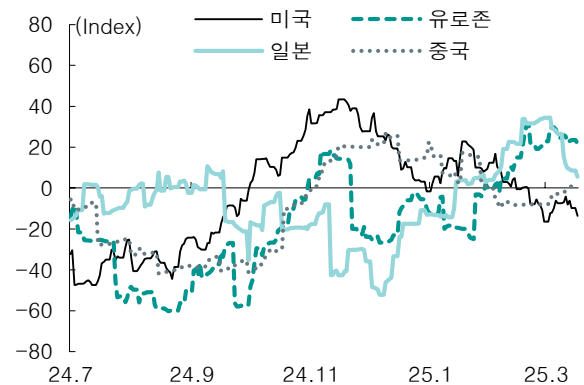
- 최근 달러화 약세 지속에도 불구하고 원/달러 환율은 국내 정정 불안 지속 및 경기 하방 리스크 증대 등으로 하락이 제한되면서 달러화 움직임과 괴리가 심화
- 미국과 타 주요국 간 경기 격차 축소로 달러 약세가 지속될 것으로 예상되는 가운데 국내 정치 리스크 완화로 원/달러 환율 하방 압력이 확대될 것으로 기대
 - 과거 박근혜, 노무현 대통령 시기 탄핵 심판 선고 직후 정치적 불안이 다소 완화됨에 따라 원/달러 환율이 하락하면서 안정세를 보인 바 있음
- 다만, 탄핵 심판 선고 이후에도 정치적 마찰 지속 우려와 4월 초 美 상호관세 부과 실현 등이 맞물릴 경우 원/달러 환율이 재차 상승할 가능성에 유의
 - 원/달러 환율은 당분간 1,410~1,470원에서 움직일 전망 

■ 달러 인덱스 및 원/달러 환율 추이



자료 : Bloomberg

■ 주요국 경기 서프라이즈 지수



자료 : Bloomberg

부동산: 서울 동남권 상승폭 확대에 거래규제 강화

하 서 진 수석연구원

전국 주택 매매가격은 서울 동남권 중심 가격 상승으로 전월 대비 하락세가 완화되었다. 다만, 수도권 외곽과 대부분 지방에서 침체가 지속되며 지역별 양극화는 더욱 심화되었다. 정부는 강남구 등 서울 4개구 아파트에 토지거래허가구역을 재지정하고 지역별 가계대출 관리 점검 강화, 규제지역 확대 검토 등으로 가격 상승에 대응하였다. 공급부족 우려로 가격 상승기대가 커지면 규제지역 지정 가능성이 높은 일부 지역에 단기적으로 매입수요가 늘며 시장 불안이 가중될 수 있다.

■ 전국 주택 매매가격은 일부 지역의 상승 영향으로 전월 대비 하락세 완화

- 수요 위축, 입주물량 영향으로 하락세 지속되나 투자수요가 몰리거나 정주여건이 양호해 실수요가 유지되는 지역에서 상승 거래되며 전국 주택가격 하락폭 축소
 - 전국 주택 매매가격 상승률(% , MoM) : -0.07('24.12월) → -0.10('25.1월) → -0.06(2월)
- 아파트는 서울 동남권(0.90), 과천(0.41), 전주(0.30) 등에서 상승하며 하락세가 둔화되었고 수요 지속되는 연립주택은 하락폭 축소, 단독 주택은 소폭 상승
 - 유형별 상승률(% , MoM, 1월/2월) : 아파트 -0.15/-0.09, 연립 -0.06/-0.03, 단독 0.06/0.07
- 전세가격은 입주물량 영향으로 지역별 혼조세 있으나 서울과 경기 일부지역(과천, 용인, 수원) 중심으로 상승하면서 전국 전세가격 하락폭 축소
 - 전국 주택 전세가격 상승률(% , MoM) : 0.01('24.12월) → -0.02('25.1월) → -0.01(2월)

■ 강남 등 일부지역의 상승에도 수도권 외곽과 지방의 침체는 지속되며 지역 양극화 심화

- 정치적 불확실성에도 불구하고 공급부족 우려에 따른 매수심리 확대, 대출금리 하락 기대로 수요가 확대되며 수도권 핵심지역 중심으로 가격 상승기대가 형성
- 토지거래허가구역 중 일부(잠실, 삼성, 대치, 청담) 지역이 해제된 후 자금력 있는 수요자 중심으로 상승 거래되며 강남 중심으로 가격 상승폭이 확대
 - 매매가격 상승률(% , MoM, 1월/2월) : 강남구 0.05/0.68, 송파구 0.22/0.94, 서초구 0.15/0.74
- 다만, 수도권 외곽과 대부분 지방은 수요가 위축되고 미분양 등 할인 매물이 누적되며 가격 하락전망이 지속되면서 서울과 그 외 지방 간 시장 양극화 심화
 - 매매가격 전망지수(100 초과할수록 상승 우세): 서울 97.3, 경기 90.5, 경남 88.7, 전남 83.3

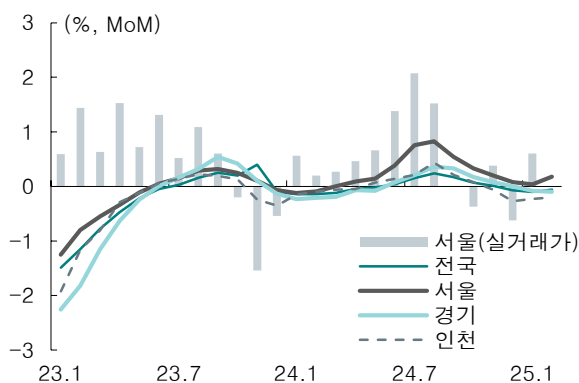
■ 토지거래허가구역 확대 재지정, 가계대출 규제 강화로 해당 지역의 가격 상승세 제한

- 정부는 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 모든 아파트를 토지거래허가구역으로 지정(~'25.9월)하고 시장이 과열될 경우 규제지역 지정도 검토
- 또한 서울, 수도권 월별, 분기별 가계대출 관리에 더해 지역별 점검이 추가되고 금융권의 자율관리도 강화하기로 하여 주담대 취급이 위축될 전망
 - 다주택자 신규 주담대 제한, 갭투자 관련 조건부 전세대출 제한 등으로 자율관리
- 가격 상승 기대가 높아 규제지역 지정 가능성이 높은 곳은 선제적인 매입수요가 단기적으로 급증하며 가격 풍선효과가 발생할 소지
- 가격 상승폭 확대에 대응하기 위해 스트레스 DSR 3단계 시행 외 가계대출, 주택 거래 관련 규제가 추가될 수 있어 향후 상황을 주시할 필요

■ 한편, 책임준공 개선방안으로 책준 부담이 완화되었으나 PF 개선 효과는 지켜볼 필요

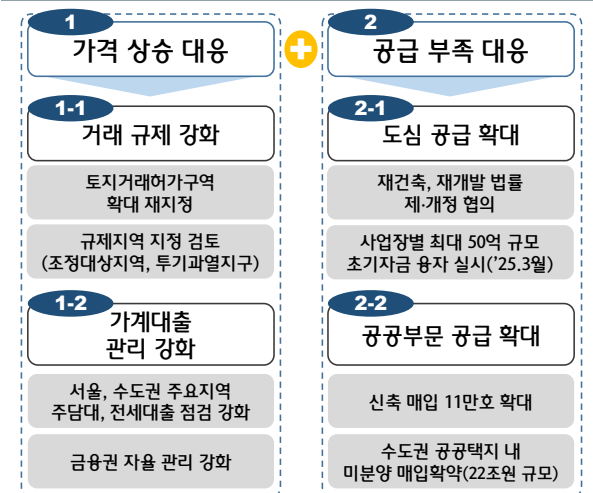
- 부동산 PF 대출 계약의 연장사유를 확대하고 책준 기한 도과일수에 따라 채무인수 비율을 차등화해 책준 미이행 부담을 완화하는 책임준공 개선방안이 발표
 - 원자재 수급불균형, 법령 제·개정 등이 연장사유에 포함되고 90일 범위 내에서 연장 가능
 - 자기자본비율 40% 이상 시 책준 의무를 면제할 수 있도록 해 자기자본비율 상향 유도
- 일정 유예기간 후 신규 약정하는 부동산 PF 대출부터 적용할 계획으로 기존 부동산 PF의 책준 계약은 책준 부담이 유지
- 건설사의 책준 신용보강 약화로 금융권의 부동산 PF 취급 리스크가 증가할 수 있어 책준개선안 시행에 따른 PF 시장 영향을 모니터링할 필요 📌

■ 월간 주택 매매가격 변동률



자료 : 한국부동산원(종합주택 매매가격, 공동주택 실거래가)

■ 주택시장 안정화 방안(3.19일) 요약

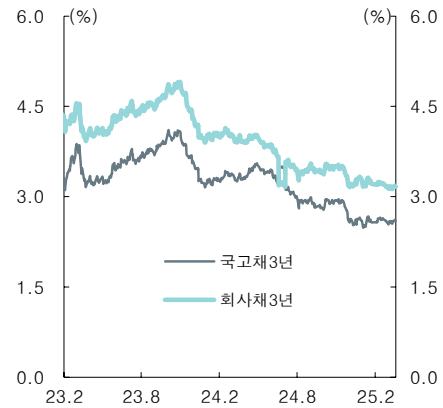


자료 : 국토교통부, 하나금융연구소 편집

국내 금융시장

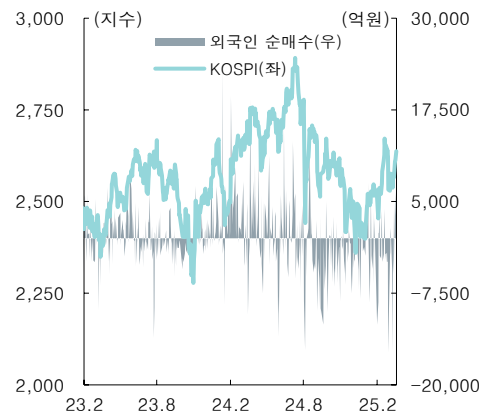
금리

단위: %	콜 (1일)	CD (91일)	산금채 (1년)	회사채 (AA-, 3년)	국고채 (3년)	국고채 (5년)
'23년말	3.91	3.83	3.69	3.90	3.15	3.16
'24년말	3.33	3.39	3.01	3.28	2.60	2.76
2월말	2.80	2.89	2.80	3.16	2.57	2.65
3월 14일	2.76	2.84	2.84	3.16	2.60	2.64
3월 17일	2.75	2.84	2.84	3.17	2.60	2.65
3월 18일	2.76	2.84	2.84	3.17	2.60	2.64
3월 19일	2.75	2.84	2.83	3.18	2.62	2.67
3월 20일	2.77	2.84	2.82	3.17	2.60	2.66



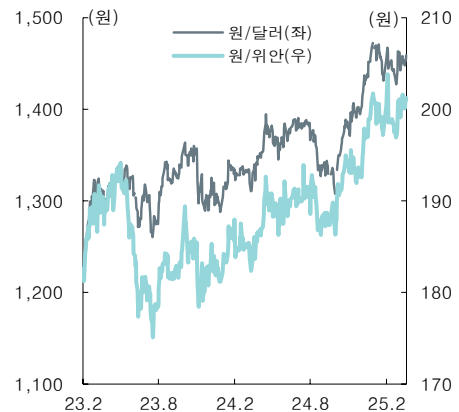
주가

	KOSPI (지수)	거래대금 (억원)	거래량 (백만주)	외인순매수 (억원)
'23년말	2,655.3	94,189	460	7,017
'24년말	2,399.5	53,155	304	-1,207
2월말	2,532.8	156,372	589	-15,562
3월 14일	2,566.4	99,418	362	-2,954
3월 17일	2,610.7	119,951	397	6,223
3월 18일	2,612.3	120,346	556	4,437
3월 19일	2,628.6	118,415	653	3,052
3월 20일	2,637.1	119,893	455	5,515



환율

단위: 원	원/달러	원/100엔	원/위안	원/유로
'23년말	1,288.0	911.0	181.2	1,425.1
'24년말	1,435.5	928.0	197.0	1,487.9
2월말	1,463.4	972.2	200.9	1,518.2
3월 14일	1,453.8	978.2	200.8	1,581.4
3월 17일	1,447.9	970.1	200.1	1,581.3
3월 18일	1,452.9	972.9	201.0	1,589.8
3월 19일	1,453.4	977.3	201.0	1,584.5
3월 20일	1,458.9	980.4	201.2	1,583.0

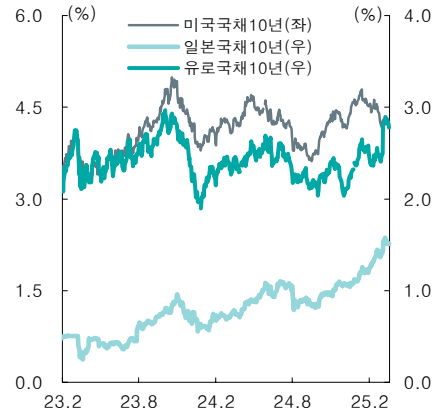


자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스

해외 금융시장

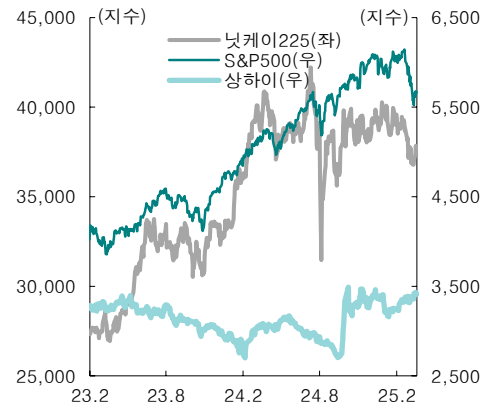
:: 금리

단위: %	미국				일본	유로
	실효FR	SOFR3월	국채2년	국채10년	국채10년	국채10년
'23년말	5.33	5.33	4.25	3.88	0.61	2.02
'24년말	4.33	4.31	4.24	4.57	1.10	2.37
2월말	4.33	4.42	3.99	4.21	1.38	2.41
3월 14일	4.33	4.38	4.02	4.31	1.52	2.88
3월 17일	4.33	4.37	4.04	4.30	1.51	2.82
3월 18일	4.33	4.37	4.04	4.28	1.51	2.81
3월 19일	4.33	4.36	3.97	4.24	1.52	2.80
3월 20일	-	4.36	3.96	4.24	1.52	2.78



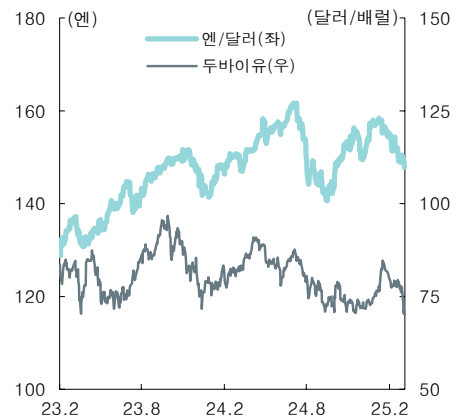
:: 주가

단위: 지수	S&P500	닛케이225	상하이종합	Euro Stoxx
'23년말	4,769.8	33,464.2	2,974.9	4,521.4
'24년말	5,881.6	39,894.5	3,351.8	4,896.0
2월말	5,954.5	37,155.5	3,320.9	5,463.5
3월 14일	5,638.9	37,053.1	3,419.6	5,404.2
3월 17일	5,675.1	37,396.5	3,426.1	5,445.6
3월 18일	5,614.7	37,845.4	3,429.8	5,485.0
3월 19일	5,675.3	37,751.9	3,426.4	5,507.4
3월 20일	5,662.9	-	3,409.0	5,450.9



:: 환율/상품

	환율		상품(유가 현물, 금 선물)	
	엔/달러(엔)	달러/유로(\$)	Dubai(\$/배럴)	Gold(\$/온스)
'23년말	141.36	1.106	79.1	2,083.5
'24년말	157.36	1.036	75.9	2,641.0
2월말	150.50	1.037	77.5	2,848.5
3월 14일	148.60	1.088	71.5	3,001.1
3월 17일	149.18	1.092	72.2	3,006.1
3월 18일	149.32	1.094	73.0	3,040.8
3월 19일	148.65	1.090	71.9	3,041.2
3월 20일	148.75	1.085	72.9	3,043.8



자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스



하나금융포커스

제15권 6호

등록번호 서울중, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2025년 3월 21일 인쇄

2025년 3월 24일 발행

발행인 이호성

편집인 안성학

발행처 하나은행 하나금융연구소

서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥

대표전화 2002-2200

홈페이지 www.hanaif.re.kr

인쇄 (주)광문당

본 지에 게재된 내용은 집필자 개인 의견으로
하나금융연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

홈페이지



카카오톡 채널



 **하나은행** 하나금융연구소
하나금융포커스

04538 서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥
Tel 2002-2200 E-mail hanaif@hanafn.com