제15권 8호
2025. 4. 21~2025. 5. 11

하나로연결된 모두의금융.

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

논단	브레튼우즈 3.0시대와 비트코인
이슈분석	고령화 시대, 주택 다운사이징의 현황과 과제
금융경영브리프	美, 자산관리 자문가 부족에 대한 우려 부각 MUFG, 인지기능 확인을 위한 AI 도입
금융시장모니터	금 리 : 금통위, 4月 동결에도 5月 금리 인하 적극 시사 외 환 : 급한 불은 껐지만... 美·中 분쟁發 불안은 아직 부 동 산 : 심리 개선되며 수도권 핵심지역 중심으로 상승
금융지표	국내 금융시장 해외 금융시장

하나은행
하나금융연구소

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	김남훈(zec89)

이슈분석

연구위원	정윤영(yunyeong.j)

금융경영브리프

연구위원	이수영(sylee11)
연구원	정안선(ansunc)

금융시장모니터

금 리 | 연구원	민현하(hyunhamin)
외 환 | 수석연구원	신유란(yooran0111)
부동산 | 수석연구원	하서진(seojinha)

금융지표

연구원	정안선(ansunc)

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

하나은행
하나금융연구소

제15권 8호
2025. 4. 21~2025. 5. 11

하나로연결된 모두의금융.

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

01 논단 브레튼우즈 3.0시대와 비트코인

04 이슈분석 고령화 시대, 주택 다운사이징의 현황과 과제

08 금융경영브리프 美, 자산관리 자문가 부족에 대한 우려 부각
MUFG, 인지기능 확인을 위한 AI 도입

12 금융시장모니터 금 리 : 금통위, 4月 동결에도 5月 금리 인하 적극 시사
외 환 : 급한 불은 껐지만... 美·中 분쟁發 불안은 아직
부 동 산 : 심리 개선되며 수도권 핵심지역 중심으로 상승

18 금융지표 국내 금융시장
해외 금융시장

* 다음호(제15권 8호)는 어린이날 휴일로 인해 5월 12일에 발간할 예정입니다.

브레튼우즈 3.0시대와 비트코인*

김 남 훈 연구위원

지정학적 변화와 동맹 약화로 기존의 질서가 붕괴되면서 다극화된 새로운 국제 금융질서에 대한 논의가 부상하고 있다. 미국 달러의 기축통화 지위는 재정 건전성 문제와 대안 통화 시스템 부상으로 점차 약화될 가능성이 제기된다. 졸탄 포자르는 브레튼우즈 3.0 시대에서 비트코인이 단순 투기 자산을 넘어, 디지털 금으로서 대안적 가치 저장 수단의 역할을 할 것이라고 주장한다. 디지털 자산과 비트코인을 포함한 새로운 금융질서로의 전환 및 거시적인 구조변화에 금융기관들은 능동적으로 대처해야 할 필요가 있다.

분열되는 국제질서 속 새로운 금융질서의 출현 가능성

2025년 현재, 국제사회는 동맹관계를 경시하는 통상정책과 힘에 의해 국제질서를 재편하고 자국 이익을 우선시하는 트럼프 행정부의 거침없는 행보 속에서 혼돈과 고민에 빠지고 있다. 과거 공조와 규칙을 기반으로 하던 진영 중심의 정치경제 협력 구조는 무너지고 있으며, 단일 패권 국가 중심의 질서에서 벗어나 다극화된 구조로 빠르게 재편되고 있다. 혹자는 이를 두고 '우아한 위선의 시대에서 정직한 야만의 시대로의 회귀'라고 평하기도 한다. 필자는 현재의 국제 정세를 챗GPT를 포함한 다양한 AI모델에게 설명하고 향후 국제정세의 변화 방향을 한번 물어보았다. AI모델들은 공통적으로 중장기적으로 G-Zero 환경에서 다극적 실리주의가 대두될 것으로 전망했다. 다만 단기적으로는 미·러 데탕트와 중국, 러시아 연대 약화 속 신냉전 구도가 형성될 가능성을 언급했다. AI의 전망을 전적으로 수용할 수는 없지만 당분간 국제질서는 냉전구도 속에서 실리를 추구하며 협력과 경쟁이 유동적으로 오가는 그야말로 '암중모색'의 시대가 될 가능성이 높다.

2025년, 트럼프 행정부 출범 이후 국제질서의 불확실성 증대

이러한 국제질서 재편 속에서 미국 달러 중심의 금융질서 지속가능성에 대한 의문이 그 어느 때보다 커지고 있다. 달러는 여전히 국제거래에서 핵심적인 역할을 수행하고 있다. 그러나 지정학적 경쟁 심화, 미국의 재정 건전성 우려로 인한 통화정책의 한계, BRICs를 중심으로 한 대안 통화 시스템의 부상 등이 복합적으로 작용하며 기축통화로서의 위상은 점진적으로 약화될 가능성이 제기되고 있다. 특히 과거와 달리 미국이 글로벌 통상·경

달러중심 금융체재 지속가능성에 대한 논의가 부각

* 본고의 내용은 집필자 개인의견으로 하나금융연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

제 질서에 안정성을 제공하기보다는 비합리적인 통상 압박을 가하거나 국채스왑(미국 장기채를 영구채로 전환하는) 논의처럼 기존의 신뢰를 흔드는 정책적 움직임을 보이면서 이러한 균열은 더욱 가속화되고 있다. 이에 따라 달러 중심의 체제를 넘어선 새로운 국제통화질서로서 브레튼우즈 3.0시대의 도래 가능성이 보다 현실적인 문제로 다가오고 있다.

달러의 역할과 미국의 비트코인 준비자산 도입

실물자산의 중요성 증대와 국제적 통화 질서의 변화를 예상

거시경제 전문가 졸탄 포자르(Zoltan Pozar)는 2022년 '브레튼우즈 3.0'이라는 개념을 통해 새로운 국제 통화 시스템의 가능성을 제시했다. 그는 러 · 우사태로 촉발된 지정학적 갈등 심화와 금융의 무기화 추세로 결국 달러 중심 질서가 붕괴되고, 다극화된 통화 체계가 부상할 것이라 내다봤다. 브레튼우즈 3.0 체제는 단일 통화에 의존하지 않고 복수의 기축 통화가 경쟁하는 구조를 지향한다. 포자르는 원자재(특히 금)와 같은 실물자산의 중요성이 커지고 각국 중앙은행의 디지털 통화(CBDC)가 확산되면서 달러 중심의 국제 결제 체계가 위축될 것으로 전망했다. 이는 단순히 달러 패권의 붕괴가 아니라, 새로운 국제 금융질서 재편의 시작을 의미한다. 이 과정에서 그는 달러의 비축통화(reserve currency)로서의 역할은 정치적 이유로 헤지가 어려워 축소되고 금, 원유와 같은 실질적 상품가치에 기반한 통화들의 거래통화(trade currency)로서의 역할이 확대될 가능성을 예상했다.

美, 비트코인을 통해 달러패권의 보완과 디지털경제 주도권을 확보

이러한 변화의 흐름 속에서 미국이 달러 패권의 약화 가능성에도 비트코인과 같은 가상자산을 전략적 비축 자산으로 편입하며 적극적으로 확보하려는 움직임을 보이는 점은 매우 흥미롭다. 이는 미국이 달러를 포기하는 것이 아니라, 브레튼우즈 3.0 시대라는 새로운 질서 속에서 주도권을 유지하기 위한 선제적이고 전략적 선택으로 해석할 수 있기 때문이다. 미국은 가상자산 시장을 제도권으로 편입시키고 보다 유연한 규제 하에 관리하고 육성함으로써, 가상자산 기술 혁신을 자국 경제 성장의 동력으로 활용하는 한편, 새로운 금융시스템에서도 영향력을 유지하고자 하는 정책적 움직임을 드러내고 있다. 특히, 비트코인을 달러 약세 시대의 대안적 가치 저장 및 헤지자산으로 활용하고, 가상자산 기술 경쟁에서 우위를 확보하여 디지털세계의 지정학적 경쟁에서도 우위를 점하려는 다층적인 의도를 가지고 있다. 미국의 이러한 가상자산 전략은 결국 달러 중심 질서의 약화라는 불가피한 흐름과 새로운 통화질서 속에서 전략적 균형점을 찾으려는 노력의 일환으로 볼 수 있다.

브레튼우즈 3.0시대의 의미와 비트코인의 역할

브레튼우즈 1.0 시대는 금본위제를 통해 화폐 가치를 금이라는 실물자산에 고정했고, 플라자합의 이후 브레튼우즈 2.0 시대는 미국 달러와 국채 등 신용화폐에 기반한 국제 금융 체제를 유지해 왔다. 그러나 브레튼우즈 3.0 시대에는 보다 다극화된 경제 질서 속에서 실질가치에 기반한 통화 및 자산의 역할 확대가 예상되고 있다. 여기서 비트코인은 단순한 투기적 자산이라는 내러티브를 넘어, 디지털 금(digital gold)으로서 기존의 기축 통화 체계가 가진 정치적, 지정학적 리스크를 회피할 수 있는 대안적 가치 저장 수단으로 부각되고 있다. 이는 비트코인이 탈중앙화된 네트워크와 제한된 공급, 그리고 채굴 비용에 의해 그 가치의 하방 경직성이 어느 정도 담보되며, 발행 주체의 정치적 중립성, 검열 저항성, 국경 간 이전 용이성 등 기존 금이나 법정화폐가 갖지 못한 특성을 지니고 있기 때문이다. BCA Research가 강조하는 바와 같이, 비트코인의 내재 가치[1]는 디지털 희소성과 보안성에 기반을 두고 있으며, 이는 전통적 기축 통화가 직면한 신뢰 문제를 보완할 수 있는 핵심 요인이다. 이러한 특성은 브레튼우즈 3.0 체제에서 미국이 달러 패권의 약화에 따른 공백을 메우고 디지털 금융 질서 속에서 비트코인이 중요한 역할을 담당하게 만들 잠재력을 시사한다.

비트코인, 브레튼우즈 3.0시대로 전환 시 중요한 역할이 예상

결론적으로 브레튼우즈 3.0 시대로의 전환 가능성은 다극화된 통화시스템의 부상과 실물자산 가치의 부상, 그리고 디지털 자산의 역할 확대라는 복합적인 변화를 예고한다. 특히 지정학적 불안 심화와 기존 통화시스템에 대한 신뢰 약화 속에서 비트코인과 같은 탈중앙화된 디지털 자산의 중요성이 더욱 부각되고 있다. 이러한 디지털 자산의 부상은 금융기관들에게 새로운 도전과 기회를 동시에 제공한다. 변동성, 규제 불확실성, 기술적 복잡성 등 기존 제도권에서 수용하기 어려운 과제들이 산적해 있지만 동시에 새로운 시장을 선점하고 혁신적인 금융 서비스를 창출하는 동시에 포트폴리오를 효과적으로 다변화할 수 있는 중대한 기회이기도 하다. 이미 글로벌 금융기관들은 이러한 거시경제적 변화에 대응하는 새로운 리스크 관리와 가상자산 등을 포함한 투자 전략 수립에 적극적으로 나서고 있다. 우리도 비트코인 등 디지털 자산의 구조적 중요성 증가를 인식하고, 이를 단순한 위협이 아닌 새로운 기회로 활용하는 능력이 향후 금융기관의 경쟁력과 지속가능성을 결정짓는 핵심 요인 중 하나가 될 가능성이 높다.

디지털 자산의 기회와 위협에 대한 금융권의 능동적 대비가 필요

|1| BCA Research, “The Intrinsic value of Bitcoin and Gold, Finally Explained”, 2024.1

고령화 시대, 주택 다운사이징의 현황과 과제

정 윤 영 연구위원

고령화가 급속히 진행되면서 노인빈곤 문제가 심각한 사회문제로 대두되고 있다. 자산 대부분이 부동산에 집중되어 있는 고령층의 특성상 주택 유동화는 노후 생활 안정의 중요한 해결책으로 주목받고 있다. 특히, 주택 다운사이징은 고령층의 경제적 부담을 줄이고 현금을 확보할 수 있는 현실적인 대안으로 평가된다. 따라서 주거 이동 과정에서 발생하는 고령층의 비용 부담을 줄이고 확보된 현금으로 안정적인 현금흐름을 창출하게 하는 다양한 지원과 정책적 개선이 필요하다.

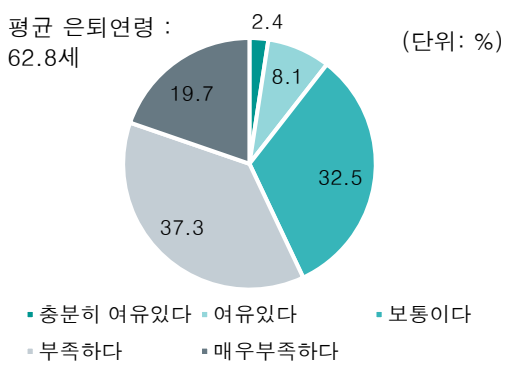
■ 급속한 고령화 진행으로 국내 노인빈곤 문제가 심각한 사회적 이슈로 부각되는 가운데 고령가구의 안정적인 노후생활을 위한 거주주택 유동화의 필요성이 대두

- (국내 노인빈곤의 현황) 고령가구 과반이 노후 준비가 미흡하다고 인식하고 있으며 생활비 충당에도 어려움을 겪고 있어 노후 소득 부족 현상이 심화
  - 은퇴 가구 중 생활비가 부족하다고 느끼는 가구의 비중은 57%로 높은 수준

- (고령층 자산의 비유동성) 부동산 비중이 높고 금융자산이 낮은 고령층의 보유자산 특성상 생활비나 의료비 마련에 어려움을 겪는 경우가 많음
  - 65세 이상 가구 자산 중 금융자산 비중은 15% 수준이며, 85% 이상이 실물자산(주로 부동산)에 편중되어 있어 실제 가용현금이 적은 구조

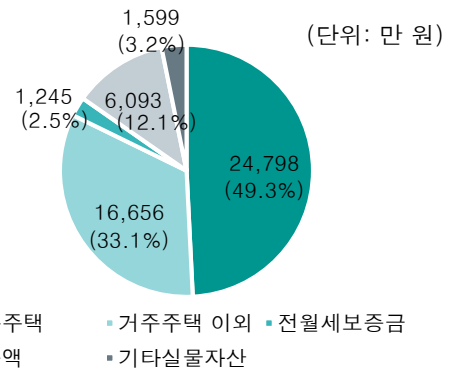
- (거주주택 유동화의 필요성) 안정적인 노후 생활 보장 및 고령화 문제해결 측면에서 거주주택을 활용한 현금성 자산 확보가 노후 생활의 필수적인 요소로 부각

■ 은퇴가구의 생활비 충당 정도



자료 : 가계금융복지조사(2024)

■ 65세 이상 가구주의 자산보유 구성



자료 : 한국은행(2024)

■ 국내 고령가구의 특성을 살펴보면 타 연령대 대비 가족 구성원은 적은 편이지만 평균 주거면적은 오히려 넓어 거주주택을 유동화시키지 않고 유지하는 비중이 높음

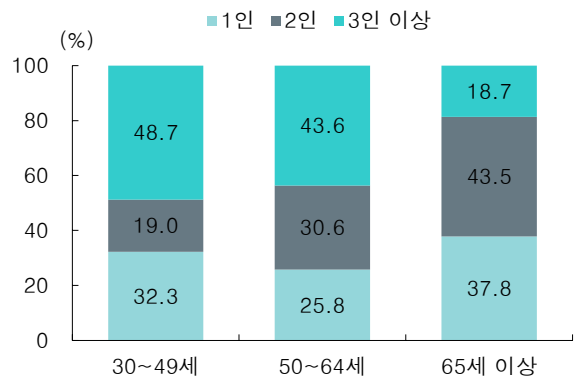
- 가족 구조 변화로 자녀와 독립적인 세대를 구성하는 고령가구 비중이 증가
  - 2023년 기준 65세 이상 1~2인 가구 비중은 81.3%로 65세 이전 1~2인 가구 비중(51.3~56.4%) 대비 현저하게 높은 비중을 차지
  - 통계청 장래가구추계에 따르면 2052년 65세 이상 고령층의 1인 가구 비중은 42.1%까지, 2인 가구 비중은 45.1%까지 증가할 것으로 전망(2022년 기준)

- 가족 구성원수 감소와는 별개로 기존 주택을 유지하고자 하는 고령층이 많아지면서 평균 주거면적은 줄어들지 않고 유지되는 경향을 보임
  - 현재 주택에서 10년 이상 거주하는 노인가구 비중은 57.5%로 타 연령대 대비 높음
  - 노인가구의 대부분(93.4%)은 이사계획이 없으며 이사를 하게 되더라도 현재와 동일(37.7%)하거나 더 넓은 곳(40.5%)으로 이사하는 비중이 높음

■ 그러나 주택 유동화는 단순히 자산 현금화 차원을 넘어 노후 삶의 질과 직결되는 중요한 과제로 인식되며, 이에 대한 주요 방안으로 주택연금과 다운사이징이 제시되고 있음

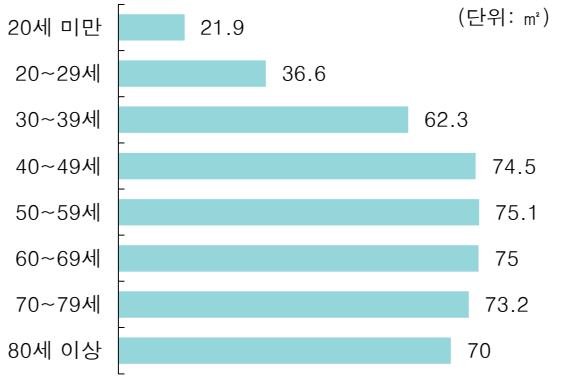
- (주택연금) 주택연금은 소유한 주택을 담보로 대출금을 연금형식으로 매월 분할 지급받고 대출 원리금은 계약 종료 시점에 일시 상환하는 대출 제도를 지칭
  - 주택연금은 모기지론의 반대개념인 역모기지(reverse mortgage)로 주택을 담보로 제공하고 대출을 받는다는 점에서 주택담보대출과 유사하지만, 대출금을 일시금이 아닌 연금형태로 나누어 수령한다는 점에서 차이가 있음
  - 주택연금은 거주주택을 팔지 않고 계속 거주하면서 현금흐름을 확보할 수 있어 안정적인 거주 환경과 추가적인 소득이 필요한 고령층에게 적합
  - 그러나 대상주택의 가격, 가입연령, 주택유형 등의 조건에 부합해야 가입이 가능

■ 가구주 연령대별 가구원수



자료 : 통계청(2023)

■ 가구주 연령대별 주택사용면적 평균



자료 : 국토교통부(2023)

- (주택 다운사이징) 주택 다운사이징은 현재 살고 있는 집보다 더 작은 집이나 저렴한 집으로 이사함으로써 재정적 효율성을 높이는 거주주택 활용 전략
  - 자녀가 독립하여 더 이상 넓은 공간이 필요하지 현재 살고 있는 큰 집이나 비싼 집을 팔고 더 작거나 저렴한 지역의 주택으로 이사함으로써 노후 자산을 유동화
  - 다운사이징을 통해 재산세, 보험료, 유지비 등의 주거 관련 비용 절감이 가능하며 매각 차익은 부채 상환이나 저축 및 투자 등에 활용할 수 있음
  - 그러나 새로운 주택 선택 및 이사에 대한 부담이 있으며 기존 주택 매각 및 신규 주택 취득과정에서 세금부담(양도세, 취득세 등)이 발생할 수 있음

■ 보다 유연한 자산 운용을 원하는 고령층에게 주택 다운사이징은 실질적이고 선호되는 유동화 전략으로 부각되고 있지만, 세금이나 자산 활용의 제약은 존재

- 주택 다운사이징은 주택연금 가입 자격이 되지 않거나 보다 유연하게 자산을 활용(투자, 상환, 상속 등) 하고자 하는 고령층에게 좋은 대안이 될 수 있음
  - 주택연금은 은퇴시기가 예상보다 빠를 경우(만55세 이전) 활용이 어려우며, 조기에 가입하게 될 경우 월지급금이 작아져 생활비를 충분히 충당하지 못할 수 있음
  - 주택 다운사이징은 주택연금보다 즉각적인 자산 유동화가 가능하며 이 외에도 거주주택 변경에 따른 비용절감 및 주거 환경 개선 효과도 누릴 수 있음

- 그러나 다운사이징 시 발생하는 비용은 고령층에게 부담으로 작용될 수 있으며 이 외에도 매각 차익을 안정적인 곳에 투자하기보다는 비상금의 형태로 보유
  - 이사 시 발생하는 부대비용으로 인해 금전적 이득이 예상보다 적을 수 있음
  - 매각 차익으로 일정한 현금흐름을 창출하기 위해서는 안정적인 투자가 수반되어야 하지만 고령층 대부분은 투자 경험이 적어 원금손실을 우려한 나머지 주로 예·적금. 보험 등 수익률이 낮은 상품에만 몰려 자산 운용이 비효율적으로 이루어짐

■ 주택 다운사이징과 주택연금의 비교

	주택연금	주택 다운사이징
자산 활용 방식	• 월지급금을 사망시까지 수령가능	• 매각 차익을 일시금으로 수령
소득흐름	• 일정한 소득 흐름 생성 가능	• 별도의 투자로 현금흐름 생성 필요
(가입)조건	• 연령, 주택가격 등의 가입 조건이 필요	• 없음
생활비 절감	• 없음	• 관리비·주거비 등 고정비 절감 가능
거주지	• 기존주택 거주	• 새 집으로 이전 필요
정서적 부담	• 안정적이나, 부채에 대한 부담 발생	• 새로운 환경 적응에 따른 부담
상속	• 처분을 통한 정산	• 상속가능

자료 : 하나금융연구소

■ 주택 다운사이징의 주요 특성

구분	특성
경제적 효율성	• 유지비(관리비, 세금 등) 절감 • 기존 주택에 대한 대출 상환이 가능해져 부채가 남아 있는 경우 부채 부담 감소 • 매각 차익을 통한 자산유동성 확보 • 필요시 신규 주택을 주택연금으로 활용 가능
경제적 문제	• 다운사이징 과정에서 중개수수료, 이사 비용, 취득세 및 양도세 등의 비용 부담 발생 • 매각 차익을 활용한다 하더라도 안정적인 현금흐름을 생성하기 위해서는 추가적인 투자나 자산관리가 필요 • 적절한 매각 시점을 선택하기가 어려움
정서적 문제	• 익숙한 동네와 커뮤니티를 떠나 거주 지역을 옮기는 경우 새로운 환경에 적응이 어려움

자료 : 하나금융연구소

■ **정책당국은 주택 다운사이징 유도를 위해 연금계좌에 불입 시 세제혜택을 제공하고 있으나 호주와 비교할 때 납입한도, 적용 대상, 세제 지원 등의 폭이 적어 활용이 제한적**

- 국내도 부동산에 집중된 고령가구의 자산을 연금 형태로 전환시키기 위해 다운사이징을 통한 주택 매각 차익을 연금저축이나 IRP에 납부 시 절세 혜택을 제공
  - 다운사이징 후 매각차익을 연금계좌에 불입하지 않을 경우 이자 또는 배당소득이 발생하는 즉시 과세되지만, 연금계좌에 불입하는 경우(최대 1억 원) 연금으로 수령할 때까지 과세를 이연시킬 수 있음('23년 1월 시행)

- 그러나 호주와 다운사이징 연금계좌 이전 혜택을 비교하여 보면 국내의 경우 대상적용 범위 및 세금혜택에서 큰 차이가 발생하는 것을 알 수 있음
  - 한국의 주택다운사이징 차액에 대한 연금계좌 이전 혜택은 호주와 비교 시 대상 적용 연령이 높고 최대 납입 한도도 낮을 뿐 아니라 세제혜택에서도 차이가 큼

■ **세계에서 가장 빠르게 고령화가 진행 되는 국가로 한국이 지목되는 만큼 고령자의 안정적인 주거 다운사이징을 유도하는 제도적 장치 및 상품 제공 방안을 모색할 필요**

- (세금) 선진국들은 세제 혜택을 통해 주거이동에 대한 고령층의 재정적·심리적 부담을 완화시키고 노후 경제의 안정성을 확보할 수 있도록 지원

- (금융상품) 해외의 경우 고령자들의 다운사이징을 지원하기 위해 새 집 구매와 기존 집 매각간의 시차를 해결하는 브릿지 파이낸스(Bridge Finance)를 제공
  - (영국, 미국) 기존주택이나 새 주택의 자산가치를 담보로 활용하여 기존 주택이 팔리기 전 더 작은 주택을 먼저 구매할 수 있도록 단기대출을 제공

■ **국가별 주택 다운사이징 연금지원 혜택**

국가	주요내용
한국	<주택 다운사이징 차액 연금계좌 이전> • 대상: 부부 중 1명이 60세 이상 & 1주택 보유자 • 조건: 종전 주택의 공시가격이 12억 이하 • 지원: 최대 납입한도 1억 원 내에서 매각 차익을 연금저축이나 IRP계좌 납입 후 운용 및 인출 • 연금계좌에서 상품을 운용하기 때문에 운용수익(3.3~5.5%)에 대한 과세
호주	<Downsizer Contributions> • 대상: 55세 이상 • 조건: 해당주택 10년 이상 거주 • 지원: 1인당 30만(부부 60만) AUD를 퇴직연금 계좌에 납입하여 운용 및 인출 • 운용 및 인출단계에서도 비과세를 적용

자료 : 하나금융연구소

■ **주요국 다운사이징 세제 지원 혜택**

	주요내용
미국	<California Proposition 19> • 55세 고령자는 기존주택의 과세 평가가치를 신규주택으로 이전할 수 있음 • 다운사이징 시 재산세 증가를 방지 <New Jersey Senior Freeze> • 일정 소득 이하의 65세 이상 주민에게는 재산세 인상분을 환급해주는 제도 • 주 내에서 이사 시 자격이 중단되거나 3년 정도의 대기기간이 필요하였지만, 최근에는 다운사이징 시에도 이 혜택을 유지할 수 있도록 법안 개정 중
캐나다	<Principal Residence Exemption> • 주거용으로 사용한 집을 팔 때 발생하는 매각차익에 대해서는 세금이 미부과 • 다운사이징 시 비과세 유동성 확보 가능

자료 : 하나금융연구소

美, 자산관리 자문가 부족에 대한 우려 부각

이 수 영 연구위원

미국 內 부유층 인구와 자문서비스 니즈 확대로 자산관리 자문가에 대한 수요는 꾸준히 증가하는 반면, 자문가들의 고령화와 채용 부진으로 자문가 공급은 상당 수 부족할 것으로 전망된다. 이에 신규 자문가 채용의 공격적 확대, 자문가 성과 향상을 위한 운영모델 고도화, AI 활용 확대 등의 대응이 필요하다. 국내 금융회사들도 자산관리 상담서비스 수요 확대에 대비하여 高성과 PB 리텐션 및 육성 강화, 팀제 확대, AI 활용 고도화 등 자문가 생산성 향상에 대한 다각도의 고민이 필요하다.

■ 자산관리 자문가(WM Advisor)를 통한 자문수수료 수익은 美 WM 분야 성장의 핵심 축|1|

- 자문가가 제공하는 자산관리 자문서비스의 니즈가 확대되고 서비스가 다양화됨에 따라, 수수료 기반의 자문 관계와 자문수수료 수익은 빠르게 증가 중
  - 미국 內 자문 계약은 '24년 약 5,300만 건으로 10년간 연평균 1.8% 증가, 자문수수료 수익은 '24년 약 2,600억 달러로 동기간 연평균 6.4% 증가하여, 인구성장률(0.6%)을 상회
- 이는 부유층 인구의 증가와 자문서비스 수요 확대, 자문수수료율 안정화 등에 기인
  - 부유층 가구(투자가능 자산 50만 달러 이상 보유)는 연평균 4~5%로 빠르게 증가하고 있으며, 종합 자문서비스 선호도는 5년 전에 비해 60%이상 증가|2|
  - 자문수수료율은 '19년 이후 평균 약 1.04bp 수준에서 안정적으로 유지 중

■ 맥킨지에 따르면, 미국은 자문 수요 대비 자문가 공급 부족에 직면할 전망

- 현재의 생산성을 유지한다면 10년 후 업계에 약 9~11만 명의 자문가가 부족할 것으로 예상되며, 이는 현재 자문가 인력 수준의 약 30~37% 규모
- 자문가 고령화에 따른 은퇴 가속화, 직업 선호도 저조로 인한 채용 부진 등이 주원인으로 향후 자문가 인력은 순감소 전망
  - 자문가는 타전문가 집단 대비 평균연령이 약 10세가량 높아, 향후 10년간 38%의(약 11만명) 상담사가 은퇴예정이며, 이들이 담당하는 AUM은 전체의 42%
- 자문가 공급 병목현상 지속 시 향후 高성과 자산관리자 유치를 향한 제로섬 경쟁으로 인한 인건비 상승, 손님 관계 유지에 어려움이 예상

|1| "The looming advisor shortage in US wealth management", Mckinsey, 2025.2

|2| "US wealth management: Amid market turbulence, an industry converges", Mckinsey, 2024.1

■ 자문인력 적극 유치 및 양성, 운영모델 제고를 통한 생산성 향상 등 대응방안을 제시

- 적극적으로 채용 대상을 확대하고, 고정급을 포함한 경쟁력 있는 임금구조 제안, 인턴쉽과 순환근무 등을 포함한 체계적 경력개발을 통한 高성과 자문가 육성
  - 자문가는 판매수수료 기반 임금체계로 인한 높은 소득 변동성, 불명확한 커리어패스 등으로 취업 선호도가 저조

- 또한 팀 단위 운영을 확대하고, 잠재손님 발굴과 지원업무를 중앙집중화하는 등 운영모델을 고도화할 필요
  - 팀제는 손님 공동 관리, 상호 책임 구축, 신입 자문가 역량 개발, 팀원별 전문성 강화, 자문가 이탈 이후 손님 승계 등의 장점을 보유(약 20% 생산성 증대 효과)

- 손님니즈와 시장상황을 반영한 자동화된 재무 설계, 시나리오 시뮬레이션, 회의록과 CRM을 결합한 체계적인 손님관리 및 후속 작업 실행 등 AI 활용 확대가 요구
  - 현재 업계에서는 회의록 작성, 고객제안서 초안 작성, 규정 준수, 가상비서 등 단순 업무를 대체하거나, 초기 자료 작성 등에 AI를 활용하는 수준에 그침

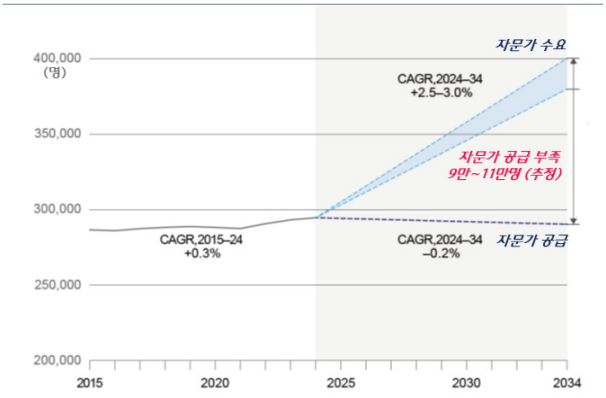
■ 국내 금융사들도 생산성 향상, 인재 육성 등 WM 상담서비스 수요 증가에 대비할 필요

- 국내에서도 부유층 규모가 빠르게 증가하고, 니즈 다양화, 개인화 서비스 수요 증가 등 자산관리 전문가가 제공하는 맞춤형 상담서비스는 지속 성장할 전망
  - 국내 부자의 수는 과거 5년간 연평균 6.8% 증가한 반면 총 인구는 0.04% 감소|3|

- 향후 PB 유치 경쟁, 상담 범위 확대 및 복잡화에 대응, 高성과 PB 리텐션 및 육성, 초고액자산가에 집중되어 있는 전문 자문가팀 서비스 대상 확대 등을 검토해 볼 필요

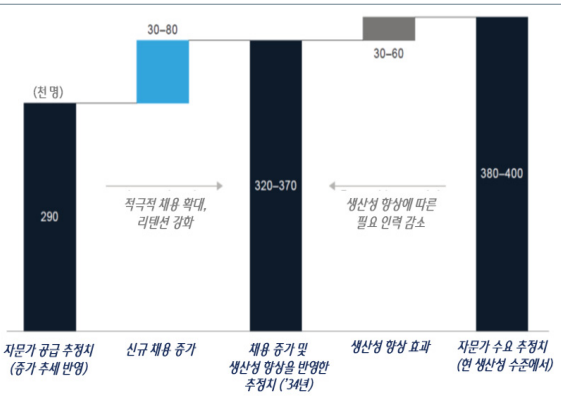
- 또한 생산성 향상을 위해 가상비서, 챗봇 등 상담사의 저부가가치 업무 대체 뿐 아니라, 리서치, 포트폴리오 리밸런싱 등 광범위한 AI활용에 대한 고민이 요구됨

■ 미국 자문가 공급 및 수요 전망



자료 : Cerulli Associate, McKinsey

■ 자문가 채용 및 생산성 향상 효과를 반영한 추정치



자료 : McKinsey

|3| "2024 한국 부자보고서", KB, 2024.12

MUFG, 인지기능 확인을 위한 AI 도입

정 안 선 연구원

일본 내 치매 인구가 증가함에 따라 금융권에서는 다양한 치매 관련 상품과 서비스를 출시하며 대응하고 있다. 특히, MUFG는 손님의 인지기능 확인을 위한 AI 도입 계획을 발표했다. AI 기반 앱을 활용한 질의로 손님의 인지기능을 판별하고 결과에 따라 적합한 상품을 추천하는 데 활용할 계획이다. 전 세계적으로 치매 인구가 증가할 것으로 예상되는 가운데 일본 외의 국가에서도 다양한 치매 관련 금융 상품들이 등장했다. 국내 치매 인구 또한 증가할 전망으로 국내 금융기관들도 이에 주목하고 적극적으로 대응할 필요가 있다.

■ '25.2월 미쓰비시UFJ 신탁은행은 손님의 인지기능을 확인하기 위한 AI를 시범 도입|1|

- 미쓰비시UFJ 신탁은행은 표정분석 관련 노하우를 보유한 IBM과 준텐도 대학의 치매연구팀과 협력해 사용자의 인지기능을 판별할 수 있는 앱을 개발
  - 해당 앱은 AI를 활용해 사용자의 표정과 말투를 기반으로 인지기능 수준을 평가
- 70세 이상의 고령손님에게 태블릿PC로 10분간의 질의응답을 진행해 인지기능을 검사하고 결과에 따라 적합한 상품을 손님에게 추천하는 방식으로 활용
  - 인지기능이 양호한 손님에게는 주식, 해외 채권 등으로 구성된 고수익 상품을 추천하고, 그렇지 않은 경우에는 예금 등의 저위험 상품을 추천
- 2월 12일부터 도쿄, 오사카, 나고야 등 6개 지점에서 인지기능 판별 앱을 시범 도입하고, 향후에는 전 지점으로 확대 적용할 계획

■ 일본 치매 인구가 증가함에 따라 금융권에서는 다양한 상품, 서비스를 출시하며 대응

- 일본 후생노동성에서는 '25년 치매 환자 수를 전체 고령자 인구의 12.9%에 달하는 471만 명으로 전망하고 있으며, '60년에는 645만 명까지 증가할 것으로 예측
- 이에 일본 금융권에서는 치매 인구를 위한 다양한 상품 및 서비스를 출시
  - 치매예방보험, 대리출금신탁, 가족기능대행서비스 등 다양한 상품 등장
  - 생명보험사는 간편고지형, 위험인수완화형 등 중·고령자의 가입 허들을 낮춘 상품과 치매 전 단계인 경도인지장애(MCI)까지 보장범위를 확대한 상품 등을 출시
  - Monex 증권은 계열 신탁은행과 연계해 계약자의 치매 발병 이후에도 대리인을 통한 주식거래를 지속할 수 있는 상품을 출시

|1| "三菱UFJ信託、AIで認知機能確認 - 高齢客の営業に活用", Nikkei, 2025.2.11

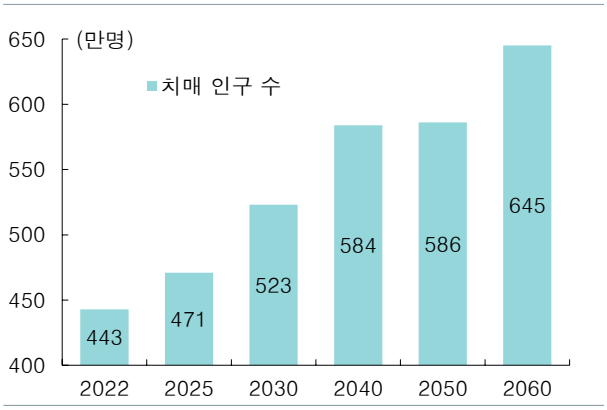
■ 일본 외의 국가에서도 증가하는 치매 인구에 대응하기 위한 금융권의 움직임이 활발

- WHO는 전 세계적으로 고령화가 진행되며 치매 인구가 증가할 것으로 전망했고, 세계 각국에서 각종 보험, 비보험 상품들과 치매 손님 지원 서비스 등을 제공
- 호주, 미국 등에서는 치매 보험금을 유연하게 사용할 수 있는 상품과 특약 등장
  - (미국 New York Life) 생명보험에 장기요양 특약(Long-Term Care Rider)을 추가하면 치매 진단 시 사망보험금의 일부를 선지급 받아 요양비용을 충당 가능
  - (호주 Zurich Australia) 치매로 일상생활이 어려운 상태가 지속될 경우 보험금을 일시금으로 지급 후 생계유지, 요양비 등에 사용 가능
- 아시아와 유럽 은행들은 치매손님을 지원하는 상품과 서비스에 중점
  - (홍콩 HSBC) 인지 능력이 저하된 고객에게 범죄 등으로부터 자산을 안전하게 관리할 수 있는 계좌와 고령자 특화된 앱을 제공하고 지점에 지원 인력을 배치
  - (영국 Santander) 돌봄 제공자에게 별도의 직불카드를 발급해 치매 손님의 일상적인 구매를 대신할 수 있는 계좌와 치매 손님과 가족을 위한 금융 가이드를 제공

■ 국내 치매 인구 또한 증가세가 전망되는 가운데 국내 금융기관들도 이에 주목할 필요

- 보건복지부에 따르면 국내 치매 인구는 지속적으로 증가해 '26년 100만 명을 돌파하고, '44년에는 200만 명을 넘어설 전망
- 이에 국내에서는 보험업계를 중심으로 치매 특화상품을 출시하고 있지만 65세 이상 고령층의 치매보험 가입률은 17.9%('22년 기준)로 치매 인구 증가세 대비 낮은 수준
  - 연령대별 치매보험 가입률: 60대 27.2%, 70대 19.2%, 80대 이상 1.9%
- 국내 금융기관들은 치매 관련 금융상품 수요 증가에 대비하고, 보급률을 높이기 위해 개인 맞춤형 서비스, 상품군 다양화 등 대응 방안을 고민할 필요

■ 일본 치매인구 추이



자료 : 후생노동성

■ 일본 금융기관의 치매 특화상품 출시 현황

금융사명	상품명	상품 개요
미쓰비시UFJ	쓰카에 안심	치매 발병 시 대리인이 대신 출금, 결제 가능한 신탁상품
태양생명	해바라기 치매예방보험	MCI 위험 검사, 치매예방 활동 지원 등 예방, 조기발견 중점의 보험
일본생명	GranAge Star	신원보증, 쇼핑 동행, 사후 행정절차 등 가족기능대행 서비스

자료 : 각사 홈페이지

금리: 금통위, 4月 동결에도 5月 금리 인하 적극 시사

민 현 하 연구원

미국 금리는 관세 불확실성에 따른 무역전쟁 확대 우려로 금리 변동성이 확대되었다. 국내 시장 금리는 성장률 하방 리스크 증대에 따른 기준금리 인하 기대감 확산과 외인 매수 확대로 하락했다. 4월 금통위에서는 성장률 전망치 하락이 불가피함에도 다수의 불확실성 요인에 대한 추가적 모니터링 필요성을 강조하며 기준금리를 동결했다. 추가 금리 인하 기대를 선반영하고 있는 시장금리는 美 관세 정책 변화와 추경 등 수급 요인에 따라 제한적인 하락세를 보일 전망이다.

■ 美 금리는 관세 불확실성에 따른 무역전쟁 확대 우려로 금리 변동성 확대

- 美 금리는 경기 침체 우려로 금리 인하 폭 확대 기대감(2회 → 3~4회)으로 하락했으나 미·중 무역전쟁 우려와 美 국채 신뢰도 하락으로 급등
  - 10년물 금리 변동 추이(%) : 3월 말 4.21 → 4/2일 4.13 → 9일 4.34 → 11일 4.49
- 단기간 금리 변동성이 커지며 헤지펀드의 포지션 청산, 은행 및 해외 투자자(중국) 등으로 추정되는 매도세가 확대되며 금리 상승 요인으로 작용
  - 채권 시장 변동성 지수(Move Index) : 4/2일 106.39 → 8일 139.88 → 14일 132.46
- 한편, ECB는 무역 갈등이 성장에 미칠 악영향과 디스인플레이션 지속 등을 고려해 정책금리를 25bp 인하(수신 금리 2.50% → 2.25%)했고 추가 인하 사이클 지속을 시사

■ 韓, 경기 하방 리스크가 확대되며 금리 인하 기대감 확산, 외인 매수 확대로 시장금리 하락

- 국내는 정치적 불확실성 장기화로 내수 회복이 더디고 통상여건 악화로 수출 둔화, 건설경기 부진으로 1분기 역성장 가능성이 언급되는 등 성장률 하방 리스크 증대
  - 글로벌 IB의 '25년 성장률 전망치는 대폭 하향 조정(2월 말 1.56% → 4월 18일 1.24%)
- 금번 발표된 12조 추경 계획(재난지원 3조, AI·통상 4조, 소상공인/취약계층 지원 4조 등)은 성장률 제고 효과가 0.1%p로 실질적인 성장 모멘텀 확충 효과는 제한적일 전망
  - 신정부 출범 이후, 2차 추경의 규모 및 시기가 추경의 '25년 성장률 제고 효과를 좌우
- 국내 정정불안 일부 해소 및 경기 하방 위험 확대로 인한 상반기 내 추가 금리 인하 기대감 확산에 따른 외국인 국채 선물 순매수세 확대가 금리 하락을 견인
  - 4월 中 외국인 국채 선물 순매수 규모 : 3년물 16.7조원 / 10년물 6.8조원

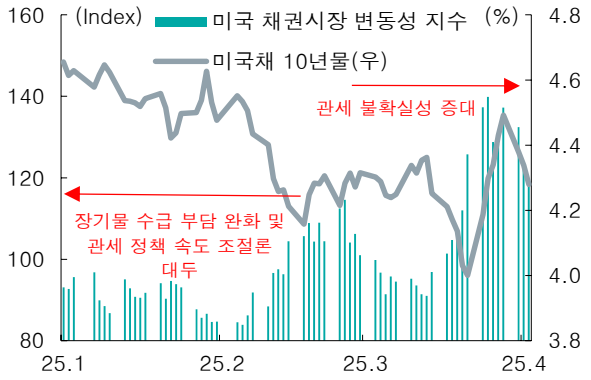
■ 4월 금통위, 대내외 불확실성으로 동결했으나 5月 포함 연중 추가 2~3회 기준금리 인하 전망

- 금통위는 美 관세 정책 불확실성과 환율 변동성, 가계부채/주택시장 모니터링 필요성에 따라 기준금리 동결했고 성장률 전망치 하향 조정 시사
- 외환시장 불확실성, 금융 불균형, 강대강 구조로 치닫고 있는 美·中 통상갈등 등이 금통위 운신 폭 제약 요인으로 작용할 수 있으나 5月 포함 연중 추가 2~3회 인하 전망
  - 다만 韓·美 관세협상 결과, 美 통상 정책 변화 등도 향후 성장률 전망에 큰 영향을 미칠 수 있고 통화 정책 여력이 충분하지 않은 점에 따라 금리 인하 신중론도 존재
- 한편, 총재는 美·中 무역 갈등으로 전망의 기본 시나리오를 제시하기도 어려움을 강조하며 추경 등 재정정책에 걸맞은 정책 조합(policy mix)을 추진할 것을 강조

■ 韓, 추가 금리 인하 가능성에도 美 관세 불확실성과 추경 등의 수급요인에 따라 제한적 하락 전망

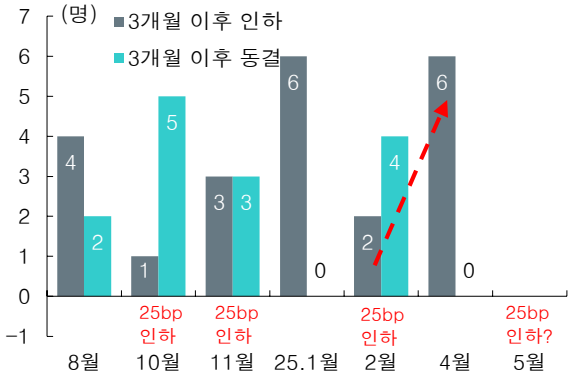
- 韓 금리는 대내적으로 성장률 하락 예상에 따라 금리 인하 여건이 마련되었지만 대외적으로 FOMC가 금리 인하 지연 가능성이 큼에 따라 제한적 하락 전망
  - 美 연준 파월 의장이 지금까지 발표한 관세 인상 수준이 예상보다 높고 단기적으로 인플레이션 상승을 유발할 가능성이 크다고 언급하는 등 금리 인하 신중론 부각
- 5월 12조 추경에 이어 대선 이후 2차 추경이 예상되는 가운데 WGBI 편입 지연('25.11월 → '26.4월)이 수급 불균형 요인으로 작용할 전망
  - 단기 금리 하방 압력에도 장기물 수급 교란 요인으로 단기물보다 장기물 하락이 제한적일 전망
- 시장 금리는 이미 기준금리 50bp 인하를 선반영하고 있는 가운데 美 통상정책 불확실성 해소와 환율 흐름을 반영하며 제한적인 범위 내에서 하락할 전망
  - 韓 국고채 3년, 10년 금리는 각각 2.30%~2.50%, 2.55%~2.75% 범위로 전망

■ 미국채 10년물 및 채권시장 변동성 지수 추이



자료 : Bloomberg, 하나금융연구소

■ 금통위원 6인의 3개월 내 포워드가이던스 변화



자료: 한국은행, 하나금융연구소

외환: 급한 불은 껐지만... 美·中 분쟁發 불안은 아직

신 유 란 수석연구원

대내외 불확실성 지속으로 상승세를 유지하던 원/달러 환율은 美·中간 무역 분쟁이 격화되면서 1,480원을 상향돌파하였으나, 대통령 탄핵 심판 결정, 美 상호관세 90일 유예 및 달러화 급락 영향으로 1,410원대까지 하락하였다. 원/달러 환율은 달러화 약세 기조 지속 등으로 하락 압력이 우세할 것으로 예상되나, 美·中 무역 분쟁이 트럼프 1기보다 더 강력한 관세 부과와 더불어 비관세 조치로 확산되면서 외환시장 불안 요인으로 작용하고 있어 이로 인한 변동성 확대에 유의해야 한다.

■ [원/달러 환율] 대내외 불확실성 지속으로 상승하다 불안 요인 완화되며 급락

- 원/달러 환율은 탄핵 선고 지연에 따른 국내 정치 불안 지속 및 美 상호관세 경계감 등으로 상승세를 지속하며 달러화 지수와의 괴리가 심화
  - 4.4 탄핵 심판 결과 이후 국내 정치적 불확실성이 일부 완화되면서 원/달러 환율은 장중 한 때 1,430원대까지 하락
- 미국의 對中 관세 부과 및 중국의 對美 보복 관세 부과에 따른 美·中 관세전쟁 격화 우려 및 위안화 약세 영향으로 1,480원을 상향 돌파
  - 위험회피심리 강화로 인한 외국인 국내주식 순매도 등이 원화 약세 압력으로 작용
- 그러나 이후 중국을 제외한 국가에 대한 상호관세 90일 유예 및 美 경기 침체 우려로 달러화 가치가 급락하면서 원/달러 환율도 1,410원대로 동반 하락

■ [국제 환율] 고강도 관세 정책發 美 경기 침체 우려 영향 등으로 달러화 약세

- 달러화는 미국의 고강도 관세 정책에 따른 경기 침체 우려 및 美 자산에 대한 신뢰도 저하로 인한 美 장기 국채 매도세 영향으로 약세를 보이며 달러화 지수 100선 붕괴
- 유로화는 유럽 재정 지출 확대에 따른 경기 부양 기대감 확산, 미국의 상호관세 시행 유예 및 달러화 약세 영향 등으로 강세
- 엔화는 美·中 관세 전쟁 격화 우려로 위험회피 심리가 확산되면서 달러화 외 안전자산 통화로서 엔화가 재부각됨에 따라 엔화 자산 수요가 높아지며 강세
- 위안화는 중국 정부가 미국의 중국에 대한 고율 관세 부과에 대응하여 미국에 대한 보복관세를 부과하고 위안화를 절하고시하면서 약세

■ 美·中간 무역 전쟁 격화 및 장기화 가능성이 외환시장 불안 요인으로 작용

- 미국이 중국을 제외한 대부분 국가에 상호관세 90일 유예를 적용한 반면 중국에 대해서는 고율 관세를 부과하면서 미국 관세 정책의 타겟이 중국에 집중
  - 미국이 중국에 104% 고율 관세를 부과하자 중국이 미국에 84% 보복 관세를 부과, 이후 미국은 對中 상호관세 125%로 추가 인상, 중국도 對美 관세 125%로 인상

- 美·中 상호간 보복 관세 부과 및 중국의 위안화 절하 등으로 관세 전쟁이 격화됨에 따라 美·中간 무역 분쟁이 장기화될 우려가 높아지면서 금융시장 불안이 가중
  - 중국이 위안화 절하와 더불어 미국에 대한 희토류 수출 제한 등으로 대응한 데 이어 미국 또한 AI반도체 수출을 제한하는 등 비관세 전쟁으로 확산

- 중국에 대한 통상 압박이 트럼프 1기에 비해 더 강하고 포괄적으로 진행됨에 따라 美·中간 경제 디커플링이 가속화될 경우 글로벌 경제에 충격이 불가피

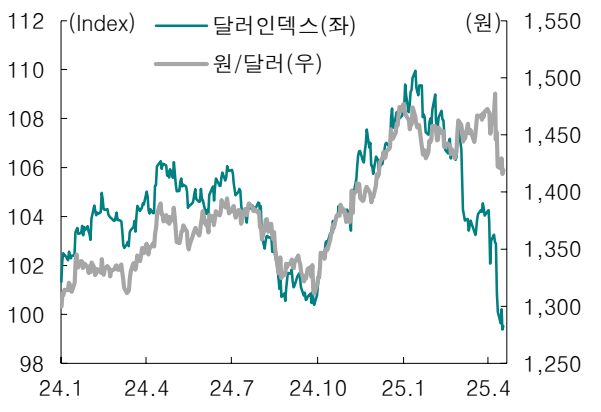
■ 원/달러 환율은 하락 압력이 우세한 것으로 예상되나, 美·中 무역 분쟁發 변동성 확대 우려 상존

- 고율 관세 부과로 美 경기 둔화 가능성이 높아짐에 따라 미국과 주요국 간 경기 격차 축소 등으로 弱달러 기조가 유지되면서 원/달러 환율에 하방 압력 지속

- 국내 정치적 불안이 점차 해소되고 美 상호관세 유예 및 협상 가능성 등으로 관세 불확실성도 일부 완화되면서 원/달러 환율은 점진적으로 하락할 전망

- 다만, 美·中 무역 분쟁이 장기화될 경우 한국의 높은 美中 무역의존도에 따른 수출 악화 우려 및 위안화 약세 등으로 원/달러 환율 변동성이 재차 높아질 소지
  - 원/달러 환율은 당분간 1,400~1,460원에서 움직일 전망 하

■ 달러 인덱스 및 원/달러 환율 추이



자료 : Bloomberg

■ 트럼프 1기, 2기 美·中 무역 분쟁 비교

구분	트럼프 1기		트럼프 2기	
	미국	중국	미국	중국
최고 관세율	25%	25%	245%	125%
적용대상 품목	품목별 적용 범위 단계적 확대		수입품 전체	
비관세 조치	환율조작국 지정, 하이테크 기업 對중 수출 통제	위안화 절하, 美 농산품 수입 중단, 반덤핑 관세 부과	AI반도체 수출 제한, 中소액소포 면세 중단	위안화 절하, 희토류 수출 제한, 美 가금육·영화 수입 제한, 보잉 항공기 인수 제한

자료 : 언론보도 종합

부동산: 심리 개선되며 수도권 핵심지역 중심으로 상승

하 서 진 수석연구원

전국 주택 매매가격은 서울 일부 지역의 토지거래허가구역 해제, 매수심리 개선 등을 바탕으로 상승 전환되었다. 매수심리 회복세가 지속되며 매매가격 상승세는 유지되겠으나 대출규제가 강화되고 토지거래허가구역이 서울 4개구로 확대 재지정되면서 매매가격 상승폭은 다소 축소될 전망이다. 중장기 및 단기 공급물량의 감소 본격화가 가격 상승요인으로 부각되겠으나 매수심리 회복이 더딘 지방은 대출 규제 강화로 수요 위축이 장기화되며 지역별 양극화가 지속될 전망이다.

■ 전국 주택 매매가격은 매수심리 개선으로 수도권 핵심지역 중심으로 상승 전환

- 매물 적체로 하락한 지역(인천, 대구 등)이 있으나 서울 일부 지역의 토허제 해제(3.19일 확대 재지정), 매수심리 개선 등으로 전국 주택가격 상승 전환
  - 전국 주택 매매가격 상승률(%, MoM) : -0.10('25.1월) → -0.06(2월) → 0.01(3월)
- 아파트 가격은 서울 동남권, 과천에서 크게 상승했으나 대구, 인천에서 하락하며 보합, 연립주택은 상승 전환, 단독주택은 상승 유지
  - 유형별 상승률(%, MoM, 2월/3월) : 아파트 -0.09/0.00, 연립 -0.03/0.02, 단독 0.07/0.07
- 전세가격은 입주물량 공급과 매물 적체로 대부분 지방에서 하락세 보였으나 선호도 높은 지역(서울 송파, 경기 과천 등)에서 상승하며 전국 기준 상승 전환
  - 전국 주택 전세가격 상승률(%, MoM) : -0.02('25.1월) → -0.01(2월) → 0.03(3월)

■ 공급 부족 우려에 매수심리 개선이 지속되나 대출 규제 강화로 가격 상승폭 축소 전망

- 기준금리 인하 기대, 정치적 불확실성 일부 완화, 수도권 중심 공급부족 우려 점증 등으로 매수심리 개선이 지속되며 매매가격 상승세는 유지
  - 매매시장 소비심리지수('24.12월 → '25.2월) : 수도권 102.4 → 114.5, 지방 98.8 → 102.4
- 매도자와 매수자간 호가 격차 유지, 차기 정부의 정책 확인 이후로 매매시점 연기 등으로 당분간 전세 선호가 확대되고 전세가격 상승세도 지속
- 다만, 시장 과열 시 규제지역 지정 검토, 지역별 가계대출 점검 등 규제 강화 기조가 지속되면서 주택가격 상승폭은 축소될 전망
  - 수도권 주요지역 주담대 및 전세대출 점검이 강화되며 금융권 자율관리도 추진

■ 중장기 및 단기 공급물량의 감소 본격화가 가격 상승요인으로 부각

- 중장기 공급인 착공 물량이 주택 개발사업 비용 증가, 추가자금 투입 부담 증가로 공급 일정이 지연되고 원가 상승으로 이익도 감소하며 위축 지속
  - 2020년 대비 공사비가 30% 이상 상승하고 토지가격도 상승하며 사업 초기자금이 증가

- 아파트 입주물량도 감소하기 시작하고 기존 매물도 거래 침체, 가격 상승기대 등으로 회수되면서 단기 공급물량도 감소
  - 서울 아파트 매물(호) : 93,840('25.2월) → 87,886(3월) → 86,997(4.18일)

- 금융당국은 부동산 PF 부실 확산을 방지하기 위해 부동산 PF 사업의 자기자본 비율을 상향하도록 PF 제도 개선을 추진하고 있어 당분간 신규 투자도 부진
  - 총 사업비 대비 자기자본 비율을 현재 약 3%에서 20%로 점진적으로 상향 추진

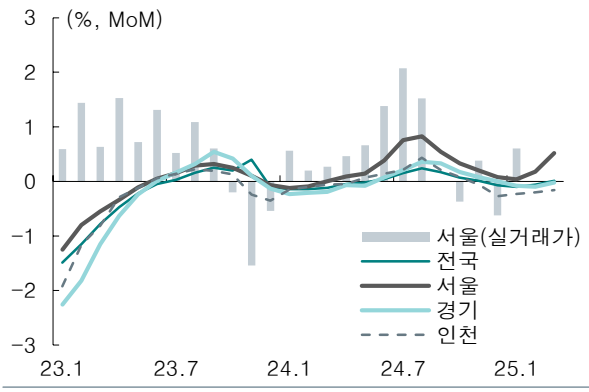
■ 매수심리 회복이 더딘 지방은 대출 규제 강화로 수요가 위축되며 지역별 양극화 지속

- 수도권 중심으로 매수심리가 회복되면서 규제지역 지정 가능성이 높은 지역으로 가격 풍선효과가 나타날 수 있어 대출 규제 및 모니터링이 강화될 전망
  - 全은행권 가계 주담대 증감(조원, MoM) : 3.2('25.1월) → 4.9(2월) → 3.4(3월)

- 다만, 매수심리 회복이 지연되는 지방은 대출 규제 강화로 매매수요의 위축이 장기화되며 가격 상승거래를 제약해 지역별 시장 양극화가 지속
  - 매매거래지수('24.12월 → '25.3월) : 서울 6.4 → 42.7, 5대광역시 5.0 → 11.3

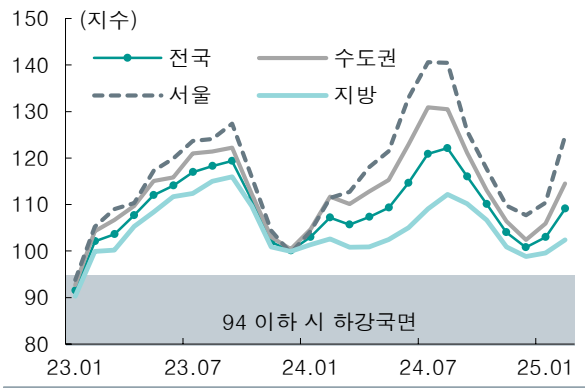
- 한편, 금융당국은 주택 구매자의 대출을 줄이고 주금공의 지분투자를 늘려 주택 매입을 돕는 지분형 모기지 도입을 검토하는 등 정책적 지원 확대 예상
  - 지분형 모기지는 구매자의 자기자본과 대출, 주금공의 지분 투자로 주택 구입을 지원

■ 월간 주택 매매가격 변동률



자료 : 한국부동산원(종합주택 매매가격, 공동주택 실거래가)

■ 주택매매시장 매수심리지수

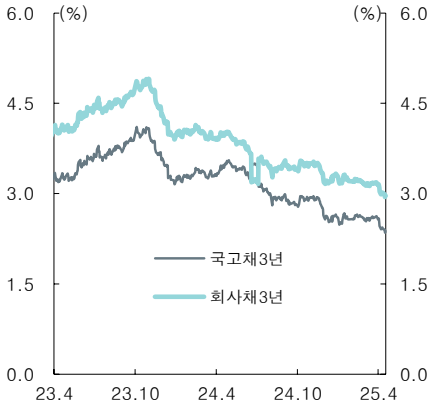


자료 : 국토연구원

국내 금융시장

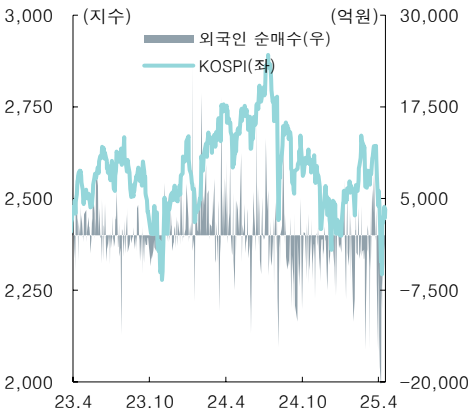
금리

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
3월말	2.78	2.84	2.79	3.14	2.57	2.65
4월 11일	2.78	2.72	2.62	3.00	2.41	2.51
4월 14일	2.78	2.72	2.63	3.00	2.41	2.509
4월 15일	2.76	2.72	2.61	2.98	2.40	2.499
4월 16일	2.75	2.72	2.59	2.94	2.35	2.463
4월 17일	2.78	2.71	2.60	2.97	2.39	2.483



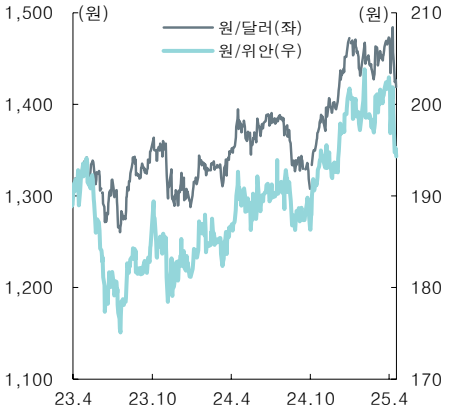
주가

	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
3월말	2,481.1	82,364	392	-15,772
4월 11일	2,432.7	76,871	370	-6,898
4월 14일	2,455.9	66,878	489	-2,437
4월 15일	2,477.4	65,108	560	-1,183
4월 16일	2,447.4	67,257	613	-4,588
4월 17일	2,470.4	66,063	602	-3,510



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
3월말	1,472.9	982.1	202.9	1,592.8
4월 11일	1,449.9	1,009.7	198.7	1,646.1
4월 14일	1,424.1	995.3	194.8	1,616.3
4월 15일	1,425.5	995.0	194.8	1,608.2
4월 16일	1,426.7	1,005.2	195.2	1,625.9
4월 17일	1,418.9	995.9	194.3	1,613.1

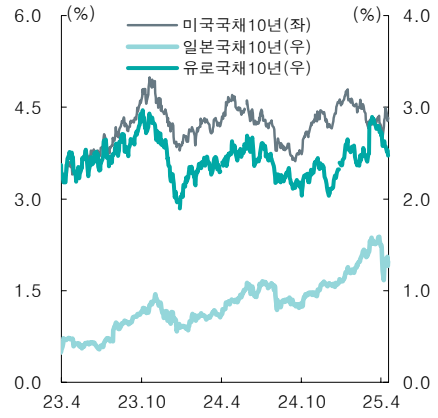


자료 : Bloomberg, 연합인포맥스

해외 금융시장

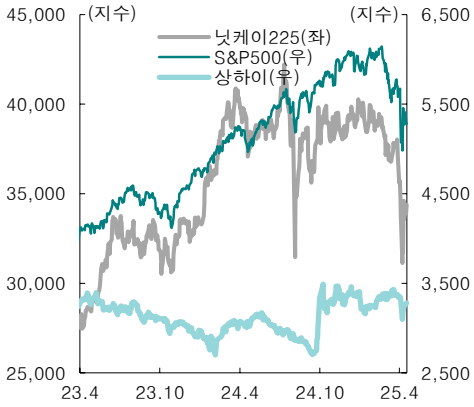
금리

단위: %	미국				일본	유로
	실효FFR	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
3월말	4.33	4.35	3.88	4.21	1.49	2.74
4월 11일	4.33	4.36	3.96	4.49	1.32	2.57
4월 14일	4.33	4.36	3.85	4.37	1.34	2.51
4월 15일	4.33	4.36	3.84	4.33	1.37	2.53
4월 16일	4.33	4.36	3.77	4.28	1.27	2.51
4월 17일	-	4.36	3.80	4.32	1.32	2.47



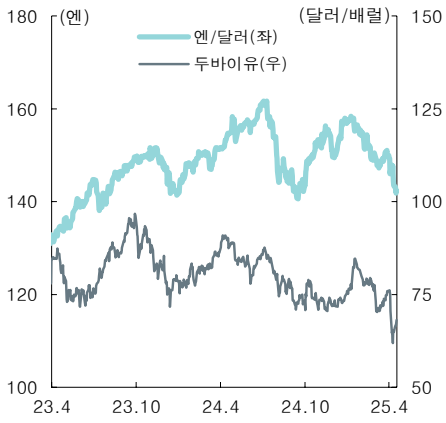
주가

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
3월말	5,580.9	37,120.3	3,351.3	5,331.4
4월 11일	5,363.4	33,585.6	3,238.2	4,787.2
4월 14일	5,406.0	33,982.4	3,262.8	4,911.4
4월 15일	5,396.6	34,267.5	3,267.7	4,970.4
4월 16일	5,275.7	33,920.4	3,276.0	4,966.5
4월 17일	5,282.7	34,377.6	3,280.3	4,935.3



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
3월말	149.94	1.081	75.9	3,150.3
4월 11일	143.46	1.135	64.9	3,244.6
4월 14일	143.01	1.135	66.2	3,226.3
4월 15일	143.19	1.128	66.6	3,240.4
4월 16일	141.84	1.140	66.6	3,346.4
4월 17일	142.40	1.137	68.1	3,328.4



자료 : Bloomberg, 연합인포맥스

메 모

하나금융포커스

제15권 8호

등록번호 서울중, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2025년 4월 18일 인쇄

2025년 4월 21일 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 개인의견으로
하나금융연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

홈페이지

카카오톡 채널

하나은행 하나금융연구소

하나금융포커스 제15권 8호

04538 서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥

Tel 2002-2200 E-mail hanaif@hanafn.com