

# 하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 논단**                   블록화 경제가 불러온 '자원무기화', 한국의 대응은?
- 이슈분석**             美 경기침체 논란과 연준 금리인상 경로
- 금융경영브리프**    식량 보호주의 확산으로 애그플레이션 우려 가중  
글로벌 금융사의 가상자산업 진출 확대
- 금융시장모니터**    금 리 : 5월 금통위, 기대인플레이션 관리 필요성 강조  
외 환 : 달러화 강세는 완화... 경기 우려는 중대  
부동산 : 상승기대 엇갈리며 지역 간 온도차
- 금융지표**            국내 금융시장  
                          해외 금융시장

# 인간

## 연구자는 사람<sup>+</sup>, 고객은 사람<sup>++</sup>

세상을 바꾸기 전에 먼저 사람을 바꿔야 합니다.

현실에 기초한 진지한 연구를 통해  
사회적 신뢰를 창조하는 것

하나금융경영연구소의 사명입니다.



### 집필진

#### 편집

연구위원 김영준(kimekono)  
연구위원 안성학(shahn0330)  
연구원 신석영(seouyoung.shin)

#### 논단

연구위원 안혜영(mith5)

#### 이슈분석

연구위원 김수정(sjkim1771)

#### 금융경영브리프

연구위원 김유진(jazzgene)  
연구원 김종현(jh.kim)

#### 금융시장모니터

금 리 | 수석연구원 이화정(hj\_lee89)  
외 환 | 수석연구원 최제민(jeminchoi)  
부동산 | 수석연구원 하서진(seojinha)

#### 금융지표

연구원 김종현(jh.kim)

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

# 하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 01 **논단**                   블록화 경제가 불러온 '자원무기화', 한국의 대응은?
- 04 **이슈분석**               美 경기침체 논란과 연준 금리인상 경로
- 08 **금융경영브리프**       식량 보호주의 확산으로 애그플레이션 우려 가중  
글로벌 금융사의 가상자산업 진출 확대
- 12 **금융시장모니터**       금 리 : 5월 금통위, 기대인플레이션 관리 필요성 강조  
외 환 : 달러화 강세는 완화... 경기 우려는 중대  
부동산 : 상승기대 엇갈리며 지역 간 온도차
- 18 **금융지표**               국내 금융시장  
해외 금융시장



# 블록화 경제가 불러온 ‘자원무기화’, 한국의 대응은?\*

안혜영 연구위원(mith5@hanafn.com)

러시아-우크라이나 전쟁은 미국 중심 자유주의 진영과 이에 맞서는 중국-러시아 두 축을 중심으로 경제 블록화를 가속화 하였다. 블록화 된 경제 속에서 에너지, 광물, 식량 등 자원이 상대 진영을 압박하는 수단이 되면서 핵심 자원의 공급 부족이 가시화되고, 가격은 급등하고 있다. 현 상황이 장기간 지속된다면 수출 및 자원 수입의존도가 높은 한국은 반도체, 배터리 등 핵심 산업에서 심각한 위기를 맞이할 수도 있다. 결국 한국은 자원의 자주적 확보가 시급하며, 이를 위해 민관 공동으로 해외자원 개발에 참여토록 유도하는 한편, 이를 위해 세제감면, 금융지원 등 다각적인 인센티브 확대가 필요할 것이다.

## ❖ ‘냉전종식, 세계화 상징’ 맥도날드, 32년 만에 러시아 철수

소련 붕괴 직전인 1990년 1월, 모스크바에 맥도날드 1호점이 문을 열었다. 개장 첫날부터 美 자본주의 상징인 맥도날드 햄버거를 맛보기 위한 시민들의 행렬이 길게 이어졌고 이는 냉전시대의 종식과 세계화를 예고하는 사건으로 기록되었다. 그 후 32년이 지난 2022년 5월, 맥도날드는 러시아의 우크라이나 침공에 따른 국제 정세 변화로 인해 러시아 사업 철수를 결정하였다. 표면적인 철수 배경은 러시아 시장의 불확실성이 증대했기 때문이라고 밝히고 있지만, 러시아-우크라이나 전쟁으로 미국, EU 등 서방의 자유진영 국가와 중국, 러시아 등 권위주의의 국가 간의 대립이 고조되고 있는 현 상황이 직접적인 철수 배경으로 작용한 것으로 보인다. 러시아 내 맥도날드가 상징하는 바가 컸던 만큼, 이번 철수는 급박한 세계정세 변화를 대변하고 있다.

맥도날드의 러시아 철수는 세계정세 변화를 방증

## ❖ 러시아-우크라이나 전쟁은 세계 경제질서 변화를 가속화

지난 30여년 간 세계 경제성장을 견인해왔던 세계화(Globalization)는 글로벌 금융위기 이후 보호무역주의가 형성된 가운데, 미-중 무역전쟁과 코로나19 확산에 따른 글로벌 공급망 위기를 겪으면서 점차 약화되어 왔다. 이에 세계 각국은 세계화에 기반한 가장 효율적인 공급 대신 가장 안전한 공급망을 찾기 시작했다. 특히 미국이 신뢰할 수 있는 EU 및 아시아태평양 자유 진영의 동맹국과 복합적, 다층적 협력 강화를 위해 신뢰가치사슬(Trusted Value Chain), 프렌드 쇼어링(Friend-Shoring) 구축에 집중하면서

러-우크라 전쟁으로 ‘경제 블록화’ 가속

\* 본고의 내용은 집필자 개인의견으로 하나금융경영연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

‘보호주의의 진영화(Blocization of protectionism)’를 본격화 했다. 이런 가운데 발생한 러시아의 우크라이나 침공으로 자유주의 국가와 권위주의 국가 간 진영 갈등은 고조되고 있다. 러시아의 우크라이나 침공으로 전례 없던 안보위기를 느낀 EU는 결집하였고, 미국과 함께 ‘반(反)러시아 연대’를 구축하여 러시아에 경제 제재를 가하고 있다. 러시아도 서방 제재에 대응하기 위해 미국으로부터 강한 견제와 압박을 받고 있는 중국과 협력과 공조를 강화하고 있다. 현재 상황만으로 ‘탈세계화’, ‘新냉전체제’의 시작이라 속단하기는 이르나 미국 중심의 자유주의 진영과 이에 맞서는 중국-러시아 두 축을 중심으로 ‘경제 블록화’가 빠르게 진행되고 있는 것은 분명한 사실이다.

### ∴ 블록화된 경제의 대립은 각국 ‘자원 무기화’로 확산

서방 VS 러·중 양측 대립은 각국의 안보를 위한 ‘자원무기화’로 확산

러시아-우크라이나 전쟁으로 세계 경제의 블록화가 가속화되고 있는 현 상황에서 가장 우려되는 것은 에너지, 광물, 식량 등이 상대진영을 압박하는 수단이 되는 ‘자원의 무기화’가 확산되고 있다는 것이다. 러시아의 우크라이나 침공 이후, 미국을 비롯한 서방국가들은 러시아에 금융제재, 수출통제, 원유 및 가스 금수 조치 등의 방식으로 제재를 가해왔다. 러시아도 이에 대응하여 비우호국<sup>11</sup>에 대해 보복 제재를 가하는 동시에, 자국의 천연가스를 비롯한 광물자원을 무기화하여 EU 등 서방국가를 압박하고 있다. 이러한 양측의 대립이 장기화 되면서 러시아가 전 세계로 공급하는 천연가스, 석유 등 에너지와 광물 공급에서 차질이 발생하게 되었고 이는 원자재 가격 폭등으로 이어지고 있다. 이 같은 상황이 전개되자 전 세계 다른 ‘자원 부국’들도 자국의 광물 자원을 무기화하는 행보를 보이고 있다. 멕시코는 전기차 보급 확대에 수요가 급증한 리튬을 국유화하였고, 인도네시아도 자국 부가가치 창출과 투자 유치를 위해 석탄에 이어 알루미늄의 원재료인 보크사이트 수출을 전면 중단한 상황이다. 식량자원도 예외는 아니다. 전 세계 밀 공급의 30% 가까이를 담당하는 러시아와 우크라이나 간 전쟁으로 인해 공급 차질을 빚은 곡물 가격이 폭등하자 인도네시아, 인도 등 주요 식량 수출국들은 자국 식량 안보를 위해 식료품 수출을 중단하며 식량자원마저도 무기화 하고 있는 상황이다. 최근 기후변화에 따른 빈번한 자연재해 발생으로 전 세계적으로 작물의 작황이 크게 악화되고 있는 점을 감안할 때 식량자원의 무기화 추세도 장기화 될 것으로 보인다.


[1] 러시아 정부가 발표한 ‘비우호적 국가’ 명단에는 미국, 유럽연합(EU) 회원국, 영국, 일본, 캐나다, 노르웨이, 싱가포르, 한국, 스위스, 우크라이나가 포함

## ❖ 자원의 해외의존도가 높은 한국은 심각한 위기에 직면할 수도

한국은 좁은 영토와 자원 부족의 한계에도 불구하고 세계화 흐름에 편승하여 지난 30년 간 빠르게 성장해 왔다. 그러나 러시아-우크라이나 전쟁으로 세계 정세가 예상보다 빠르게 변화하면서 수출 의존형 한국 경제는 시험대에 올랐다. 세계은행은 러시아-우크라이나 전쟁, 글로벌 공급망 차질 등의 여파로 2022년 세계 교역 증가율 전망치를 4.1%에서 3.2%로 하향 조정하였다. 이 같은 상황에서 각국 자원 민족주의는 더욱 강화되고 있어 주요 에너지, 원자재의 대부분을 수입에 의존하는 한국은 자원을 확보하지 못해 생산 및 수출을 걱정해야 하는 상황이 발생할 수 있다. 또한 곡물 등 주요 식량 자원 자급률 또한 매우 낮아 식량 공급 및 가격 변동에 매우 취약하다. 주요 식량 자원 생산국들이 자국 식량 안보 강화 기조를 이어가고 기후변화로 주요 경작지의 작황도 크게 악화 된다면 한국은 그동안 경험 하지 못했던 식량위기에 직면할 가능성도 배제할 수 없을 것이다.

수출의존도가 높고  
자원부족국인 한국은  
심각한 위기 우려

## ❖ 늦었지만 위기를 자원확보를 위한 성장의 기회로 삼아야

세계화 흐름 속에서 거침없이 성장해 온 한국에 있어 자원 확보는 그리 어려운 일이 아니었다. 이에 자원 수입의존도가 80~90%에 달하면서도 해외 자원 개발을 통한 자급화에 소극적이었다. 또한 과거 자원공기업의 무리한 해외자원 개발 추진 과정에서 발생한 거둬진 실패가 자원개발 지원제도 일몰, 공기업 신규 사업 중단, 민간 용자예산 중단 등으로 이어지며 사실상 국내 자원개발 생태계가 크게 훼손되었다. 그러나 자원 리스크는 국가 경제와 직결되므로 더 이상 손을 놓고 있을 수 없다. 안정적으로 핵심 자원을 확보하지 못할 경우 한국이 무기화 할 수 있는 반도체, 배터리 등 핵심 산업에서 경쟁력 확보가 어렵기 때문이다. 국내 자원개발 생태계를 복원하 되, 과거의 실패를 되풀이 하지 않으려면 일본 사례<sup>2)</sup>를 참고하여 전략 재구성이 필요하다. 급변하는 세계 정세와 자원 시장 변동에 민첩하게 대응 하기 위해서는 민간 기업이 주도하여 투자하되, 공기업은 자원보유국 관련 정보제공, 외교관계 수립 등의 역할을 수행하는 것이 바람직할 것이다. 또한 장기적 관점에서 광종(鑛種), 제품 등급, 대체재 및 기술 등 여러 요인을 종합적으로 반영하여 선제적인 수급 계획을 수립해야 할 것이다. 

자원 확보를 위해  
민간의 효율적 협력이  
필요하며 이를 위한  
인센티브 확대 필요

<sup>2)</sup> 일본 역시 초기에는 정부 주도로 해외자원개발을 시도했으나, 실패 이후 주요 민간 상사와 INPEX(일본 석유 및 천연가스 개발기업)의 협업 체제를 통해 성공적인 자원개발 성과를 달성

## 美 경기침체 논란과 연준 금리인상 경로

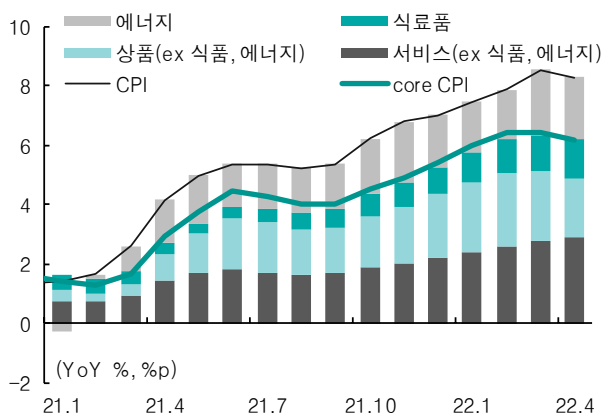
김수정 수석연구원(sjkim1771@hanafn.com)

팬데믹 영향과 우크라이나 전쟁 등으로 물가가 고공행진을 보이는 가운데, 연준의 뒤늦은 정책 대응으로 현재 기준금리는 물가상승률을 대폭 하회하는 1.0%이다. 일각에서는 물가 통제를 위해 당장 기준금리를 4~5%로 인상해야 함을 주장하고 있으며, 이는 결국 경기침체로 연결될 것이라 우려도 부각되고 있다. 그러나 현재 미국 고용과 소비 모두 견고하고 기대인플레이션 안착 속 기준금리 인상도 3%대에서 일단락될 것으로 보여 심각한 경기 하강은 피할 수 있을 것으로 보인다.

### ■ 미국 인플레이션 정점 통과 기대에도 불구하고, 광범위한 물가 상승압력이 지속

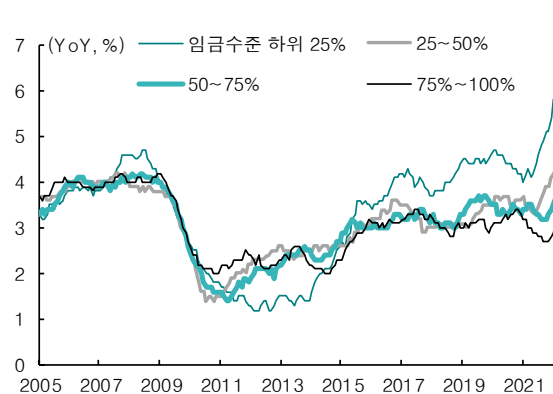
- 3월 미국 소비자물가 상승률이 40년 만에 최고치를 기록한데 이어 유가 하락에 따른 인플레이션 정점론 기대에 무색하게 4월 물가 상승률 둔화는 소폭에 그침 - 4월 CPI는 8.3%(YoY, 3월 8.5%)를 기록했으며, 현재의 물가 모멘텀(근원 CPI 기준 0.6%, MoM)이 연중 계속될 경우 인플레이션은 8%대를 지속할 수 있음
- 특히 물가 상승 압력은 에너지와 중고차, 항공운임·숙박비 등 특정 부문 뿐 아니라 거주비, 음식료품, 서비스업 등 전방위로 확산되며 기초적 물가 오름세를 시사
- 노동시장 수급불균형에 따른 임금상승 역시 저소득층 중심에서 고소득층까지 가팔라지고 있어 노동비용 증가가 상품·서비스물가 상승으로 전가될 위험도 점증
- 뿐만 아니라 우크라이나 전쟁 장기화, 중국의 코로나 방역을 위한 봉쇄 조치, 애그플레이션의 지속성 등을 감안할 때 물가압력이 크게 둔화되기 어려운 환경

#### ■ 미국 소비자물가 상승률 및 항목별 기여도



자료 : Bloomberg

#### ■ 미국 계층별 임금상승률



자료 : 아틀란타 연은



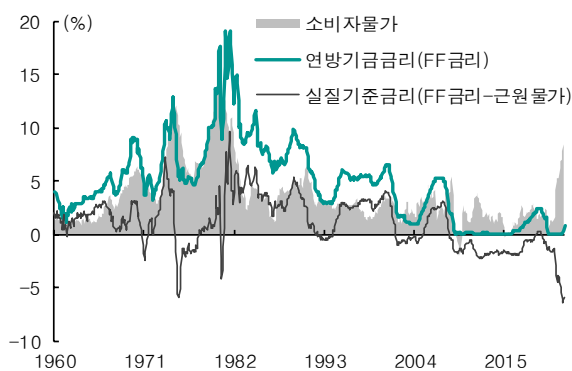
■ 5월 FOMC의 빅스텝에도 불구하고, 연준 통화정책은 인플레이션 대응에 크게 뒤처짐

- 연준은 인플레이션 예측 실패, 완전고용 우선 통화정책전략 등으로 물가가 7%대로 올라선 작년 12월에서야 포워드가이던스를 수정하고 3월에 금리인상을 개시
- 5월 FOMC에서는 2000년 이후 처음으로 빅스텝(50bp 인상)을 단행했지만 여전히 기준금리는 물가상승률을 대폭 하회한 1.0%로 현재 통화정책은 1970년대 이래 가장 완화적으로 평가됨(실질 기준금리 기준)
- 따라서 일각에서는 연준의 정책 실기가 인플레이션을 자극한다는 경고와 함께 과거 인플레이션 시기에 물가상승률 이상으로 금리를 인상해야 물가가 통제되었다는 점에서 고강도 통화긴축 필요성에 대한 논의도 가열
  - 래리 서머스, 윌리엄 더들리 등은 당장 5%대 기준금리가 필요하다고 주장

■ 과거 고물가와 통화긴축이 경기침체를 유발함에 따라 연준 긴축의 경착륙 우려 집중

- 1965년 이후 연준 통화긴축은 11차례 있었는데, 단 3번의 사례에서만 경제성장세가 유지(경제 연착륙)되고 나머지 모든 긴축은 결국 경기침체로 연결
  - 1994년 긴축은 가장 완벽한 연착륙 사례로 언급되는데, 당시와 현재를 비교해보면 금리인상 경로와 견조한 고용시장은 유사하나 인플레이션 수준이 크게 상이
  - 고물가에 대응한 공격적 긴축 사례는 볼커 집권(1979~1987) 당시이며, 실업률 상승(경기침체)이라는 희생을 통해 물가가 통제된 후 경제는 안정적 성장세 진입
- 또한 동 기간 코로나를 제외한 미국 경기침체(8차례)는 모두 인플레이션 혹은 통화·금융여건 긴축에 따른 것이었고, 5% 이상 고물가는 항상 경기침체를 야기
- 더욱이 현재는 전쟁을 비롯해 연준 통제 영역 밖의 경기 하방·물가 상승 요인들이 산적해 있어 경기침체 없이 물가를 목표치(2%)로 되돌리기 쉽지 않다는 우려

■ 미국 기준금리와 소비자물가, 실질기준금리



자료 : FED, BLS

■ 1965년 이후 미국의 통화긴축 경험

긴축 시기	금리 인상폭 (bps)	첫 번째 경기침체 월 (NBER 기준)	고점 대비 실질GDP 감소폭(%)	기간 평균 CPI/CPI 고점(%)
1965.9~1966.10	175	-	-	2.6/3.8
1967.7~1969.8	540	1970.1	-0.6	4.2/5.5
1972.2~1974.7	960	1973.12	-2.7	6.1/11.5
1977.1~1980.4	1300	1980.2	-2.2	9.0/14.6
1980.7~1981.1	1000	1981.8	-2.1	12.6/13.2
1983.2~1984.8	315	-	-	3.7/4.9
1988.3~1989.4	325	1990.8	-1.4	4.3/5.0
1993.12~1995.4	310	-	-	2.7/3.1
1999.1~2000.7	190	2001.4	-0.1	2.6/3.8
2004.6~2006.6	425	2008.1	-3.8	3.4/4.7
2015.10~2019.1	225	2020.3	-10.1	1.5/2.9

자료 : Blinder(2022.2), BLS

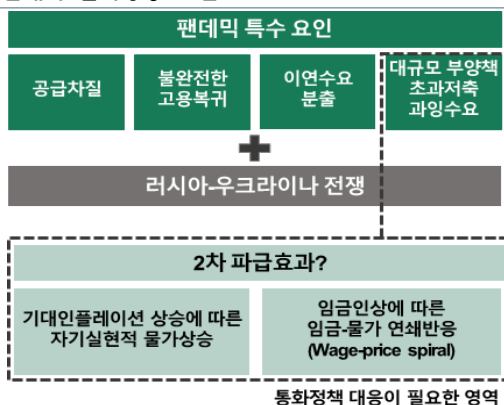
■ 연준은 인플레이션 파이터로서 역할을 천명하나, 경기침체 위험은 크지 않다고 평가

- 파월 의장은 1980년대 초 볼커 연준 의장의 인플레이션 통제를 위한 강도 높은 통화긴축을 지지하면서도 당시와 같은 경기침체 위험은 크지 않다고 평가
- 이는 현재 고용여건이 매우 견조하기 때문인데, 노동시장 내 실업자당 1.9개 빈 일자리가 존재하여 통화긴축에 따른 실업률 희생은 크지 않을 가능성 존재
- 또한 위기 당시 부양책과 경제활동 위축 결과로 현재 민간 초과저축이 상당하고 이에 따른 소비여력 및 양호한 재정 상태는 금리 인상을 감내할 수 있다는 판단
  - 블룸버그 이코노믹스는 감염병 대유행 기간 축적된 미국 초과저축은 2.5조달러로 이 중 약 27%만이 인플레이션과 관련된 비용으로 쓰일 것이라 추정(2022.3월)

■ 일시적 물가상승 요인, 기대 인플레이션 안착으로 긴축 강도도 크지 않을 가능성

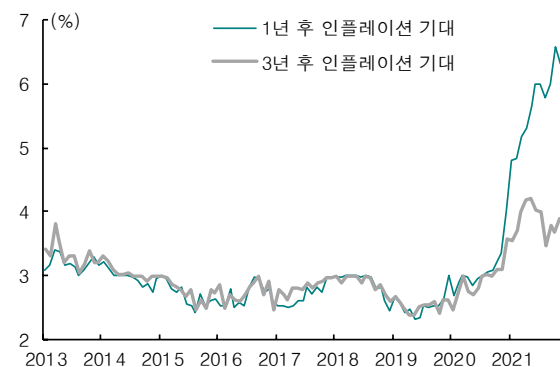
- 현재 인플레이션의 특수성 등을 감안할 때 연준의 금리인상이 볼커 통화정책이나 물가 상승률 수준만큼 강도 높게 진행되지 않을 것이란 점도 경제 연착륙을 지지
- 금번 고물가는 코로나 위기와 전쟁 등 특수 요인에 따른 영향이 크며 공급망 차질이나 전쟁에 따른 원자재 가격 상승은 통화정책으로 해결이 어렵기 때문
- 또한 2000년대 이후 구조적 저물가 경험으로 중장기 기대인플레이션이 현재 물가 상승률 대비 낮은 수준에 머물고 있는 점도 강도 높은 금리인상 필요성을 약화
- 최근 임금인상 역시 인플레이션을 일부 보상받기 위한 성격(임금 상승률이 물가 상승률을 상당폭 하회)이 커 아직까지 임금-물가 연쇄반응도 확산되고 있지 않음
- 더욱이 금융시장은 금번 인상기의 최종 기준금리 수준을 빠르게 선반영(대출 금리 상승, 자산가격 조정 등)하고 있어 금융여건의 긴축 효과도 상당부분 달성

■ 현재의 물가상승 요인



자료 : 하나금융경영연구소

■ 민간의 기대 인플레이션율




자료 : NY Fed

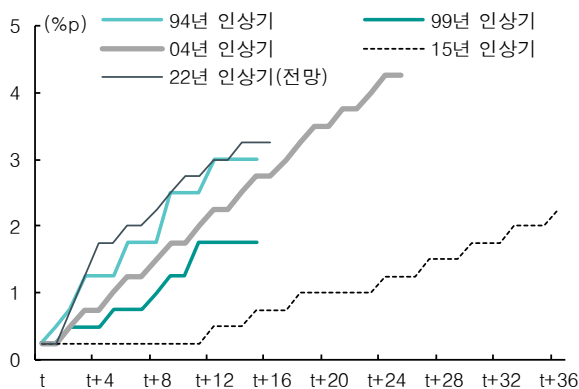
■ 연준은 기준금리를 중립수준으로 빠르게 되돌린 후 인상 속도 조절에 들어갈 것

- 현재 통화정책은 경제 상황 대비 크게 완화적임에 따라 연준은 추가 2회 이상 빅스텝을 통해 기준금리를 중립수준(2.5% 내외)으로 빠르게 되돌릴 것으로 예상
  - 사이언트스텝(75bp 인상)의 경우 시장이 통화긴축을 상당부분 반영한데다 급격한 인상은 경제·금융불안을 가중시킬 수 있어 실행 가능성이 크지 않은 것으로 판단
- 4/4분기에는 긴축적 금융여건과 이연수요 일단락 등으로 수요측 물가압력이 완화되고 공급망 차질 개선도 확인되면서 연준 긴축 역시 속도 조절에 들어갈 전망
- 다만 단기간 내 경기침체 진입 가능성이 크지 않고 물가는 더디게 하락할 것으로 보여 내년 상반기에도 추가 인상 예상('22년말 기준금리 2.75%, '23.1H 3.25%)
- 한편 코로나19 이후 인플레이션이 구조적으로 높아졌다고 판단될 경우 계속된 인상을 고수하기보다는 물가안정 목표치 상향조정 논의가 확대될 가능성 존재
  - 코로나19 이후에는 기대인플레이션 상승, 글로벌 밸류체인 약화 등 세계화의 퇴조, 친환경경제 전환, 중국등 세계 과잉저축 완화로 물가가 구조적으로 높아질 가능성

■ 국내 역시 물가 상승압력으로 금리인상을 계속하겠으나, 연준 대비 속도는 더딜 전망

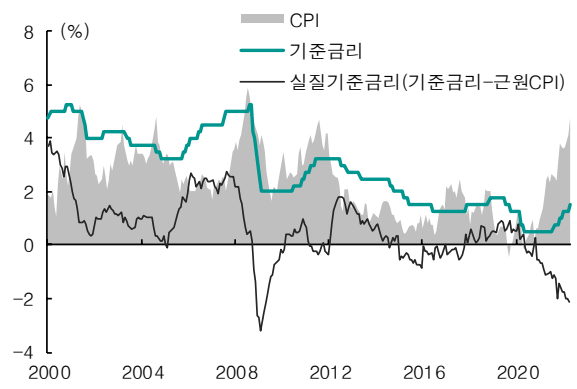
- 중국 경기 하강과 원자재 가격 상승 등 하방리스크에도 불구하고, 국내 경제는 내년에도 잠재수준 이상의 성장세가 예상되며 한은의 금리인상 기조도 지속될 전망
- 더욱이 물가 상승세가 가파르고 그동안 누적된 금융불균형 수준도 상당히 높기 때문에 한은은 하반기 추가 2회, 내년 상반기 1회 금리인상을 단행할 것으로 판단
- 9월부터는 한미 기준금리가 역전될 수 있으나 이에 따른 채권자금 이탈이나 원화 약세압력도 크지 않아 한은의 인상 속도는 연준 대비 점진적으로 진행될 전망
  - 외환시장도 통화정책 차별화를 상당부분 선반영해 원화 추가 약세를 제한 

■ 과거 연준 기준금리 인상 경로 비교



자료 : Bloomberg, 하나금융경영연구소

■ 국내 기준금리와 소비자물가, 실질기준금리



자료 : 한국은행

## 식량 보호주의 확산으로 애그플레이션 우려 가중

김 유 진 연구위원(jazzgene@hanafn.com)

이상기후 발생에 따른 작황 악화가 진행되는 가운데 러시아-우크라이나 전쟁 여파로 곡물가격 상승이 지속되면서 주요 생산국가의 식량자원 무기화가 확대되고 있다. 향후 공급망 차질 및 이상기후에 따른 경작지 감소 등으로 식량 보호주의 기조는 더욱 확산될 전망이며 애그플레이션에 대한 우려도 커지고 있다. 이에 금융사는 가격 전가력이 낮은 1차 소재식품 기업 및 음식점 업종 등을 모니터링하는 한편, 해외 곡물자원 개발 및 애그테크 기업에 대한 영업기회를 발굴할 필요가 있다.

### ■ 러시아-우크라이나 전쟁이 촉발한 곡물가격 불안이 주요 생산국가의 수출 통제로 가중<sup>1)</sup>

- 지난 5월 14일 세계 2위의 밀 생산국가인 인도의 대외무역총국(DGFT)은 식량 안보 차원에서 밀 수출 정책을 기존 자유에서 금지로 변경한다고 발표
  - 3~4월 기록적인 폭염으로 인도 내 밀 생산량이 급감하였고, 수출 확대로 자국 내 공급이 감소하면서 인도의 4월 식량 물가상승률이 8%를 상회
- 이와 같은 주요 곡물 생산국가의 수출 통제는 연초 러시아-우크라이나 전쟁 영향으로 주요 곡물가격이 급등한데 더해, 전 세계 식품시장의 불안을 가중시키는 요인
  - 러시아-우크라이나 전쟁 여파로 2022년 들어 밀 가격이 약 60% 이상 급등하였고, 5월 중순 인도의 수출 금지 발표 후 밀 가격이 사상 최고가를 경신

### ■ 식량 안보를 위한 식량 보호주의가 주요 곡물에서 식품 부문으로 확대되는 모습<sup>2)</sup>

- 앞서 이집트, 헝가리, 세르비아, 알제리, 아르헨티나 등이 일부 곡물 수출을 금지한 데 이어 세계 주요 밀가루 수출국가인 터키도 식품 수출 통제 가능성을 언급하고 있어 전 세계적으로 식량 보호주의(food protectionism)가 확산되는 분위기
  - 국제식량정책연구소(IFPRI)에 따르면 우크라이나 전쟁 이후 ‘식량 보호주의’ 기조로 전환한 국가는 23개국에 달함
- 특히 인도는 밀에 이어 설탕 수출을 제한한다고 발표했고, 말레이시아가 6월부터 닭고기 수출 중단을 발표하자 인근 국가의 식품시장에 경고등
  - 싱가포르의 닭고기 소비의 30% 이상을 말레이시아에 의존하고 있어 타격 불가피


[1]“India looks to limit global concerns over wheat exports ban”, FT, 2022.5.14

[2]“Malaysia chicken export ban raises supply risks in Singapore, agency warns”, FT, 2022.5.24

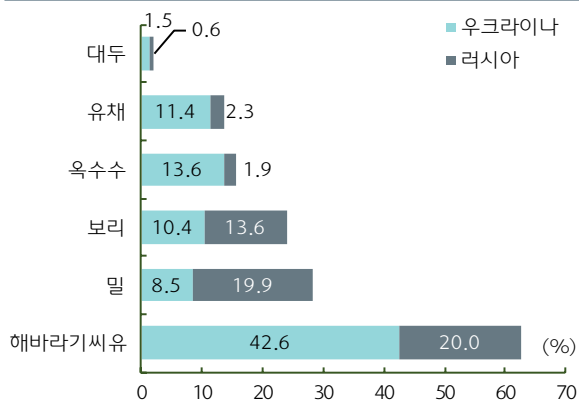
■ 공급망 차질 및 이상기후 발생 빈도 증가 등으로 인한 전 세계적인 식량 보호주의 기조 확산 속에 애그플레이션에 대한 우려 점증

- 연초 러·우 전쟁 여파로 촉발된 곡물가격 상승 추세에, 이상기후 발생에 따른 작황 악화가 더해져 주요 생산국가가 식량 자원을 무기화하기 시작하였으며, 이는 공급 불안을 가중시키면서 애그플레이션으로 발전될 소지
  - 세계은행은 2022년 곡물가격 강세가 지속되며, 특히 밀 가격은 중국 홍수, 미국 가뭄 등의 영향으로 40%(YOY) 이상 상승한다고 전망
- 최근 공급망 불안으로 세계화가 약화되고 있는 가운데, 장기적으로 기후변화에 따른 경작지 축소가 가속화됨에 따라 식량 무기화 추세가 장기화될 전망
  - 채텀하우스(英 왕립국제문제연구소, 외교·안보 연구기관)는 이상기후로 2050년 전 세계 주요 작물의 수확량이 현 수준의 1/3까지 감소할 수 있다고 경고

■ 금융사는 가격 전가력이 낮은 1차 소재 식품 및 음식점에 대해 모니터링하는 한편, 애그테크 기업에 대한 영업기회를 발굴할 필요

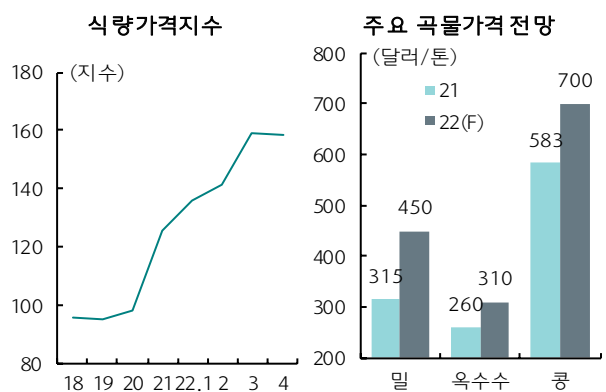
- 국제 곡물가격의 상승세 지속은 곡물 자급률이 저조한 국내의 경제 및 산업 전반에 걸쳐 직접적인 타격을 미치면서 인플레이션 압력을 가중
  - 곡물가격 상승은 생산자물가 음식료품에 6개월 후 영향을 미치고, 이후 2개월의 시차를 두고 소비자물가 가공식품에 영향
- 그 과정에서 국내 음식료 제조기업 및 음식점이 원가 상승 리스크에 노출되며, 특히 가격 전가력이 낮은 영세 사업자(1차 소재 식품 및 음식점)의 타격이 우려
- 따라서 금융사는 원가 부담으로 실적 하락이 예상되는 영세 사업자에 대한 여신관리 시 보수적인 시각을 가지며, 해외 곡물자원 개발 기업 및 친환경 농업 기업(애그테크 등)에 대한 영업기회를 발굴할 필요 

■ 러시아·우크라이나의 곡물 생산 비중



주 : 2018~2020년 평균 기준  
자료 : FAO STAT

■ 국제 식량가격지수 및 곡물가격 전망



주 : UN 식량농업기구(FAO), 세계은행

## 글로벌 금융사의 가상자산업 진출 확대

김 종 현 연구원(jh.kim\_@hanafn.com)

가상자산 투자 수요 확대로 가파른 시장 성장세를 보이는 가운데, 美 금융당국이 금융사 가상자산업 진출을 법적으로 허용하면서 글로벌 금융사의 가상자산 사업 진출 방식이 간접적 방식에서 직접 가상자산 사업을 영위하는 방향으로 변하고 있다. 한편, 최근 국내 가상자산 거래소가 역대급 수익을 기록한 가운데, 비이자 수익원 다각화를 위한 국내 금융사의 가상자산 사업 진출 의사가 높아지고 있다. 추후 금융사의 가상자산업 참여가 법적으로 허용될 경우, 기존 가상자산 시장 구도에 변화가 예상된다.

### ■ 가상자산 투자 수요 증가와 제도적 허용으로 글로벌 금융사의 가상자산업이 변화

- 과거 글로벌 금융사의 가상자산 사업 진출은 가상자산의 높은 가격 변동성과 모호한 법적 지위로 인해 주로 제휴와 지분투자 등 간접적인 형태로 참여
- 최근 2년간 가상자산 투자 수요 확대에 따른 가파른 성장세와 美 통화감독청의 제도적 허용으로 인해 글로벌 금융사의 가상자산 사업 직접 진출이 확대
  - 비트코인 연간 거래액(조달러) : 2.21 ('18) → 6.11 ('19) → 12.09 ('20) → 11.50 ('21)
  - 美 통화감독청은 가상자산을 금융자산으로 간주하여 은행 수탁 범위에 포함시켜, 규제당국의 승인 하에 은행의 가상자산 사업 영위를 허용

### ■ 글로벌 금융사, 가상자산 트레이딩 및 자산관리 서비스 등 가상자산 사업에 직접 참여

- 글로벌 금융사는 가상자산 수탁, 트레이딩 및 자산관리 등을 중심으로 사업 영역을 확장하였으며, 주로 기관투자자와 고액자산가를 대상으로 서비스 출시
  - US뱅크, 피델리티 등은 기관투자자를 대상으로 가상자산 수탁 서비스를 출시
  - 골드만삭스·모건스탠리는 자사 PB 서비스를 이용 중인 고액자산가를 대상으로 가상 자산 펀드 투자 중개 서비스를 출시하였고, JP모건은 비트코인 패시브 펀드 출시
- 또한, 가상자산 기반 담보대출 서비스를 출시하는 한편, 가상자산 플랫폼에 투자
  - 골드만삭스와 실버게이트 등은 가상자산을 담보로 현금 대출을 제공하는 한편, 최근 금융사들이 가상자산과 NFT를 활용한 주택담보대출 서비스를 기획<sup>1)</sup>
  - 골드만삭스·바클레이즈는 가상자산 거래 플랫폼 Elwood Technologies에 투자<sup>2)</sup>


[1] "Crypto mortgages let homebuyers keep bitcoin, put down nothing", Bloomberg, 22.04

[2] "Goldman Sachs and Barclays bank invest in Alan Howard's crypto platform", Fortune, 22.05

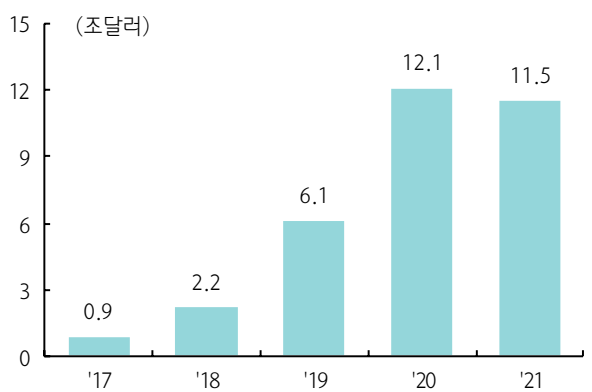
■ 가상자산 시장 성장으로 국내 금융사는 핀테크 기업 지분투자·제휴와 합작법인 설립 증가

- 국내도 가상자산 거래량이 증가하며 가상자산 거래소 업비트(운영사 두나무)의 '21년 거래 수수료수익은 전년대비 22배 이상 성장하며 역대급 실적을 기록
  - 두나무의 수수료수익 추이(십억원) : 132.4('19) → 165.7('20) → 3,685.0('21)
- 지속적인 가상자산 시장 성장으로 국내 금융사들은 가상자산 사업 진출에 관심을 보이고 있으나, 법적 제한으로 인해 합작법인 설립·지분투자 등 간접적으로 참여
  - 국내 금융사들은 테크 기업에 지분투자하여 가상자산 발행·거래 플랫폼 구축을 추진하였으며, 가상자산 수탁 사업을 위해 테크 기업과 합작법인 설립
  - 현행 은행법 상 은행은 가상자산 사업을 직접 영위할 수 없으므로<sup>3)</sup> 핀테크 기업과의 제휴·지분투자·합작법인 등의 방식으로 간접적으로 참여

■ 관련 법 제·개정으로 국내 금융사의 가상자산 사업 허용시 가상자산 시장 구도 변화가 예상

- 현 정부는 디지털자산기본법 제정을 추진 중이며, 관련 법안의 정비를 통해 가상자산 사업모델의 양성화와 투자자 보호 방안이 수립될 경우 금융사의 가상자산 관련 비즈니스 확대가 용이해질 것으로 기대
  - 국내 금융사의 가상자산 사업 허용 시 핀테크·블록체인 기업 중심의 가상자산 시장 구도에 변화가 예상되며 가상자산 사업자간 경계가 모호해질 것으로 전망
- 국내 금융사는 관련 법안 제·개정에 따른 가상자산업 진출 가능 영역의 검토와 비이자 수익원 다각화를 위해 가상자산 관련 신규 비즈니스 모델 창출이 필요
  - 글로벌 금융사 대비 비이자이익 비중이 낮은 국내 금융사는 가상자산업 진출을 통해 비이자 부분을 강화할 수 있으며, 스테이킹·가상자산 ETF 중개 등 서비스 영역 확대 가능 

■ 비트코인 연간 거래액 추이



자료 : Bloomberg, Coin Market Cap

■ 글로벌 금융사의 가상자산 사업 진출 현황

사업유형	주요 금융사	주요 내용
수탁	US뱅크, 피델리티, 노무라	- 기관투자자 대상, 가상자산 수탁 서비스
	도이치뱅크, 골드만삭스 등	- 가상자산 수탁 서비스 출시 예정
자산관리	골드만삭스, 모건스탠리	- 자사 PB 서비스 이용하는 고객 자산가 대상 가상자산 펀드 투자 중개
	웰스파고, JP모건 등	- 고객 자산가 대상 비트코인 패시브 펀드
투자상품	골드만삭스	- DeFi 및 블록체인 투자 ETF 신청, 최초로 비상장 가상자산 옵션거래 개시
	피델리티	- 비트코인 투자 가능한 퇴직연금 운용 - 유럽에서 비트코인 ETP 출시
대출	골드만삭스, 실버게이트 등	- 가상자산을 담보로 현금 대출 제공
가상자산 기술개발	JP모건	- 자체 스테이블코인 JPM 개발, 블록체인 기반 메타버스 진출
플랫폼	골드만삭스, 바클레이즈	- 가상자산 거래 플랫폼에 투자

자료 : 자본시장연구원, 주요 언론

<sup>3)</sup> '20년 3월 국제자금세탁방지기구의 권고안 준수를 위해 「특정 금융 거래정보의 보고 및 이용 등에 관한 법률」을 제정하며 가상자산 정의와 사업자 신고 의무를 구체화하였으나, 이것이 은행의 가상자산 사업 허용을 시사하는 것으로 보기는 어려움

## 금리: 5월 금통위, 기대인플레이션 관리 필요성 강조

이 화 정 수석연구원(hj\_lee89@hanafn.com)

미국 금리는 기술주 급락과 경기둔화 우려로 인해 안전자산 선호가 강화되며 하락했다. 국내금리는 한은 총재의 빅스텝 언급으로 단기 급등하기도 했으나, 대외금리 하락에 연동되며 반락했다. 5월 금통위에서는 기대인플레이션 관리의 중요성을 강조하며 4월에 이어 기준금리 인상을 단행했으며, 한은 총재는 연내 2회 이상 추가 인상을 시사했다. 한편 국내 금리가 이미 기준금리 2.5% 수준을 선반영하고 있는 점을 고려할 때 추가 상승압력이 크게 부각될 가능성은 낮은 것으로 판단된다.

### ■ 美 금리는 기술주 급락과 경기둔화 우려로 인한 안전자산 선호가 강화되며 하락

- 5월 FOMC 의사록에서는 시장에서 우려하던 75bp 인상 언급이 부재하고 50bp 인상도 2회 가량에 머물 것을 시사하면서 시장의 긴축 가속화 우려가 완화
  - 연방기금금리 선물시장에서는 연말 美 기준금리를 기존 3%에서 2.75%로 하향조정
  - 美 2/10년 금리(%): 5.17일 2.70/2.99 → 23일 2.62/2.85 → 26일 2.48/2.75
- 4월 유로존 CPI(7.4%, YoY)가 역대 최고치를 기록한 가운데, ECB는 금년 3/4분기 말까지 마이너스 금리를 벗어나겠다는 계획을 표명(현재 예금금리 -0.5%)
  - 뉴질랜드도 인플레이션 우려로 4월과 5월 각각 50bp씩 금리를 인상(1.00%→2.00%)
- 한편 중국 정부는 코로나 봉쇄로 경기가 악화되자(4월 소비 -11%, 산업생산 -2.9%) 대출우대금리 인하(5Y, 4.6%→4.45%) 및 강력한 경기부양 조치를 단행
  - 中 정부는 세금 환급 확대(1400억위안)를 포함한 33개 경기부양 조치 시행을 결정

### ■ 한국은행은 올해 및 내년 물가 전망치를 대폭 상향조정


- 한은 수정 경제전망에서는 글로벌 경제 성장세 둔화를 감안하여 올해와 내년 성장률 전망을 모두 소폭 하향 조정(2022년 3.0%→2.7%, 2023년 2.5%→2.4%)
  - 중국 봉쇄조치와 우크라이나 전쟁 등 대외요인 악화가 하방요인으로 작용하나, 방역조치 완화 등에 힘입어 민간소비 등이 회복세를 지속할 것으로 예상
- 반면 물가전망의 경우 대내외 인플레이션 압력이 확산되고 있음을 반영해 올해 전망을 3.1%에서 4.5%로, 내년의 경우 2.0%에서 2.9%로 대폭 상향 조정
  - 대외 요인들로 인한 원자재가격 상승 및 공급망 혼란 심화, 거리두기 해제로 인한 수요 증대 등으로 물가상승압력이 크게 확대된 점이 배경



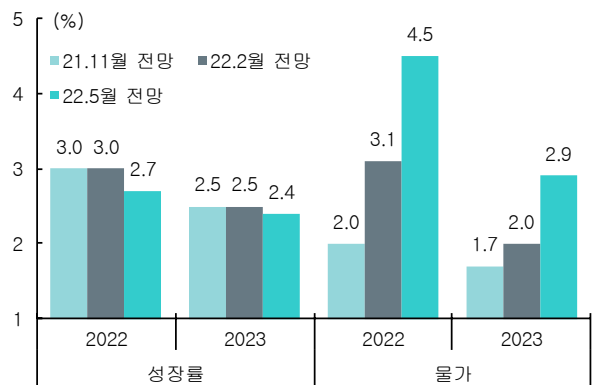
■ 5월 금통위, 물가안정을 위한 선제대응 강조하며 4월에 이어 금리인상 단행

- 금통위는 기준금리 2개월 연속 인상(1.50%→1.75%)의 배경으로 양호한 국내 경기 흐름과 인플레이션 리스크, 금융 불균형 위험 등을 제시
  - 수출 둔화에도 불구하고 민간 소비의 빠른 회복, 고용 증가 등 개선세가 지속되고 있으나, 물가는 당분간 5%대의 높은 오름세를 보일 전망
- 한은 총재는 현재 실질기준금리가 상당폭 마이너스로, 중립금리 수준까지 빠르게 되돌리는 것이 중요하다고 언급하며 연내 2회 이상 추가적 금리 인상을 시사
  - 특히 시장에 반영된 연말 기준금리 2.25~2.5% 수준이 적절하다고 언급
- 7월까지 5%대 물가가 지속될 것으로 예상됨에 따라 한은은 인플레이션 기대심리 확산을 억제하기 위해 7월 금통위에서 추가 기준금리 인상을 단행할 전망
  - 다만 8월부터는 인플레이션 압력이 둔화되고 연준의 금리인상 폭도 25bp로 낮아질 것으로 예상되면서 한은도 연속된 인상을 끝내고 경제여건 점검에 나설 전망
- 시장금리는 한은의 물가전망 대폭 상향 조정 및 한은 총재의 물가 대응 의지로 상승했으나, 국고채 장기물 입찰 물량 감소 영향으로 10년물은 소폭 반락

■ 국내금리는 대내외 경기둔화 우려 및 대외금리 흐름에 연동된 등락 전망

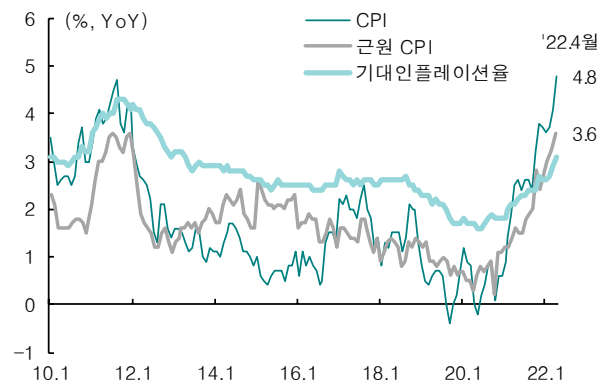
- 美 10년물 금리가 연고점(5.6일 3.13%) 대비 약 40bp 하락했으나, 연준의 향후 금리인상 컨센서스를 고려할 때 추가적 하락 가능성은 제한적
  - 4월 PCE의 인플레이션 피크아웃(3월 0.9% MoM, 4월 예상 0.2%)을 확인할 필요
- 국내는 이미 기준금리 2.5% 수준을 선반영하고 있어 추가 상승압력이 크게 부각될 가능성은 낮으며, 수출 등 경기지표와 대외금리 추이에 연동된 등락 예상
  - 국고채 3년, 10년 금리는 각각 2.90%~3.15%, 3.10%~3.35% 범위로 전망 

■ 한국은행 수정 경제전망



자료 : 한국은행

■ 한국 소비자물가 및 기대인플레이션



자료 : 통계청, 한국은행

## 외환: 달러화 강세는 완화, 경기 우려는 강화

최 제 민 수석연구원(jeminchoi@hanafn.com)

원/달러 환율은 달러화 약세 전환, 중국 봉쇄조치 완화 및 경기부양 기대 등으로 반락해 1,250원대로 내려왔다. 최근 미 경기침체에 대한 우려가 점증하는 가운데 ECB도 긴축에 나설 것으로 예고되면서 글로벌 긴축 공조 속 달러화 강세 압력이 다소 완화되는 모습이다. 한편, ECB 내에서 매파와 비둘기파간의 금리인상 속도를 둘러싼 논쟁이 있으나 경기둔화 위험도 등을 감안할 때 점진적인 인상에 무게가 실릴 전망이다. 향후 ECB의 행보와 국내외 실물 경기 향방에 주목할 필요가 있다.

### ■ [원/달러 환율] 달러화 약세 전환과 중국 봉쇄 완화 및 경기 부양 기대 등으로 하락

- 美 인플레이션 확산과 중국 경기 우려가 맞물려 급등세를 보이던 원/달러 환율은 중국 내 봉쇄조치 완화 및 부양책 기대, 달러화 약세 전환 등으로 하락세 시현
  - 약 2주간 원/달러 환율은 1,280원대에서 1,250원대까지 하락했으며 20년래 최고치에 근접했던 달러화지수는 2주전 고점 대비 약 3% 하락
- 수급 측면에서는 국내 조선업체의 대규모 수주와 함께 코스피도 외국인 순매수를 동반한 강세를 보이면서 환율 하락에 기여


### ■ [국제 환율] 달러화는 미 경기에 대한 우려와 ECB 금리인상 기대 강화 등으로 하락

- 달러화는 미국 경기침체 우려에 따른 연준의 긴축 속도 조절 가능성, ECB의 금리인상 시그널 등의 영향으로 주간 기준으로 7주만에 하락 전환
  - 인플레 확산 속 연준의 긴축 가속화로 스태그플레이션 우려가 점증하고 있는 가운데 미 1/4분기 GDP 잠정치가 시장 예상치를 하회해 경기둔화 우려 심화
- 유로화는 ECB의 매파적인 의사록이 확인된 이후 라가르드 총재가 3분기말 마이너스 금리를 벗어날 것 같다고 언급하는 등 금리인상 시그널 부각되며 강세
- 엔화는 달러화 강세가 누그러지는 가운데 구로다 일본은행 총재가 출구전략에 대한 발언을 내놓으면서 강세 흐름 시현
  - 구로다 총재는 “당분간 완화적 정책을 유지하겠지만 시의적절한 때가 오면 출구 전략을 논의하고 그 계획을 내놓겠다”고 발언
- 위안화는 코로나 봉쇄 조치 완화 계획 발표 및 정부와 지방정부 차원의 종합적인 부양책 시행 기대, 바이든의 대중 관세 일부 철폐 발언 등으로 강세 시현

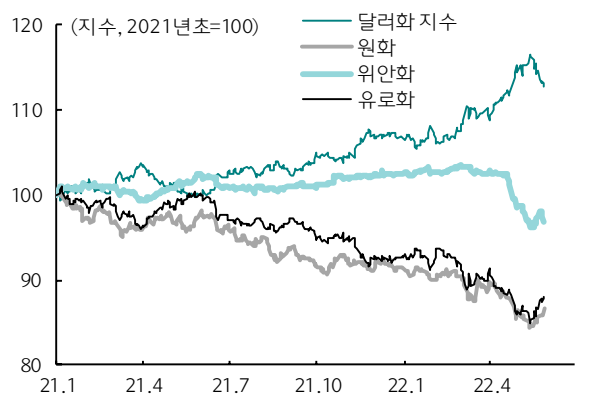
■ 앞서가는 연준과 뒤따라가는 ECB, 빅스텝 필요성 제기되고 있으나 점진적 인상에 무게

- 최근까지 연준이 주요국보다 금리인상에 속도를 냄에 따라 미 국채금리와 EU, 일본 등 주요국 국채금리간의 차이가 벌어지면서 달러화 강세 압력이 지속
- 다만, 인플레이션이 미국 뿐만 아니라 전세계로 확산되며 글로벌 긴축 공조 현상이 강화되는 가운데 ECB도 인플레 대응을 위한 금리인상을 예고
  - 라가르드 총재는 3분기말까지 마이너스 기준금리에서 벗어날 것 같다고 언급했고, 실제로 예금금리가 마이너스를 벗어나려면 7월과 9월 연속 25bp 금리인상이 필요
- 한편, ECB 내 빅스텝이 필요하다는 매파와 점진적인 인상이 필요하다는 비둘기파 간의 논쟁이 확대되고 있어 향후 ECB 행보에 따라 유로화 변동성 확대될 우려
  - ECB의 매파 성향 위원인 크노트 네덜란드 중앙은행 총재는 7월과 9월 50bp 금리 인상 가능성이 논의될 수 있다고 발언
- 유럽의 경우 미국과는 달리 공급측 인플레이션 압력이 높고 경기하방 압력도 더 크기 때문에 공격적인 긴축 보다는 점진적 인상에 무게가 실릴 전망
  - ECB 긴축 선회로 유로화 약세 압력 완화 예상되나 하반기로 갈수록 경기침체 위험도 높아져 유로화가 강세를 지속하기는 어려울 전망

■ 긴축 공조 속 달러화 강세 완화는 긍정적이나 경기 우려 증폭시 변동성 확대될 소지

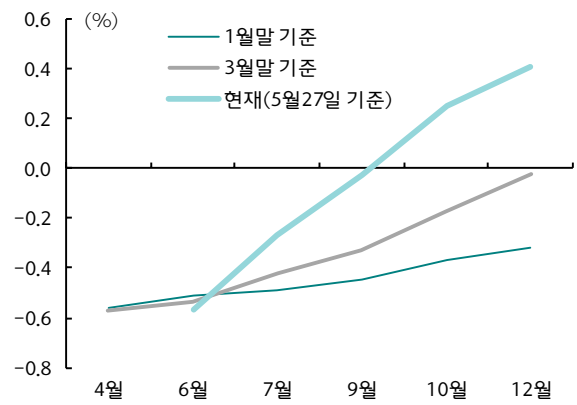
- 최근 글로벌 경제를 둘러싸고 있는 악재가 해소되지는 않았으나 중국 봉쇄 완화 및 부양책, ECB 금리인상 기대 등 글로벌 긴축 공조로 달러화 독주에 제동
- 다만, 러-우 전쟁, 인플레 향방에 대한 불확실성이 여전히 높은 가운데 스태그플레이션 우려가 점차 확대되는 등 실물 경기불안 확대시 환율 변동성 확대될 우려
  - 향후 2주간 원/달러 환율 레인지는 1,240원~1,280원으로 제시 

■ 달러화, 원화, 유로화, 위안화 추이



자료 : Bloomberg

■ 시장에서 반영하고 있는 ECB 금리인상 경로 변화



자료 : 연합인포맥스

## 부동산: 상승기대 엇갈리며 지역 간 온도차

하 서 진 수석연구원(seojinha@hanafn.com)

규제 완화로 지역 간 가격 상승기대가 차별화되면서 가격 흐름이 엇갈리고 있으나 재건축 단지와 증저가 물건 중심으로 전국 매매가격 상승폭은 전월 대비 확대되었다. 러-우 사태 이후 건자재값 상승으로 공사중단이 발생하는 등 갈등이 고조되고 수도권 아파트 분양가격의 상승 가능성이 높아지면서 수분양자 부담이 증대될 전망이다. 재건축 규제 완화 예고로 수도권 아파트 가격 상승기대가 높아지고 있으나 가격 안정을 위한 1기 신도시 재정비 계획은 연말쯤 수립될 전망이다.

### ■ 지역 간 상승기대 차별화되었으나 재건축 단지와 증저가 중심으로 가격 상승폭 확대

- 규제 완화가 예견되며 수도권 재건축 밀집지역과 물량 적체된 비수도권 지역 간 가격 흐름이 엇갈렸으나 재건축과 증저가 물건 중심으로 상승폭 확대에 영향
  - 전국 주택 매매가격 상승률(% , MoM) : 0.03('22.2월) → 0.02(3월) → 0.06(4월)
- 주택 유형 중 아파트는 재건축 지역은 상승거래, 고평가 지역은 급매 거래되면서 보험세, 여전히 상승여력이 있는 연립다세대와 단독다가구는 상승폭 확대 지속
  - 유형별 상승률(% , MoM, 3월/4월) : 아파트 -0.06/0.00, 연립 0.04/0.08, 단독 0.21/0.24
- 다주택자 양도세 증과 한시 배제했으나 기준금리 인상과 차주별 DSR 규제 유지, 지역별 가격 상승기대 차별화 등으로 거래량 증가폭은 크지 않을 가능성 농후
  - 매매가격전망지수(서울/6대광역시) : 83/82.7('22.2월)→90.6/90.6(3월)→98.1/89.7(4월)

### ■ 건자재값 상승에 따른 공사비 증액 갈등이 고조되며 신규 입주물량 감소에 영향

- 러-우 사태 이후 유연탄, 알루미늄 등 건자재값 급등으로 서울 둔촌주공 재건축 조합과 건설사간 공사비 증액 관련 갈등이 고조되면서 공사현장 중단
  - 공공부문 공사도급은 물가상승률 3% 초과 시 공사비 인상이 가능하나 민간 부문은 관련 규정이 없어 물가 상승으로 인한 공사비 상승분을 민간이 감내
- 기존 계약단가로 공사 진행 시 적자를 면치 못해 공사가 중단되는 현상이 발생하는 등 시행사의 수익성 하락으로 향후 신규 입주물량은 불확실
- 또한, 건자재값 상승으로 기본형 건축비 인상도 불가피해 민간택지 내 분양가상한제를 적용받는 수도권 아파트 분양가격 상승으로 수분양자 부담이 증대될 전망

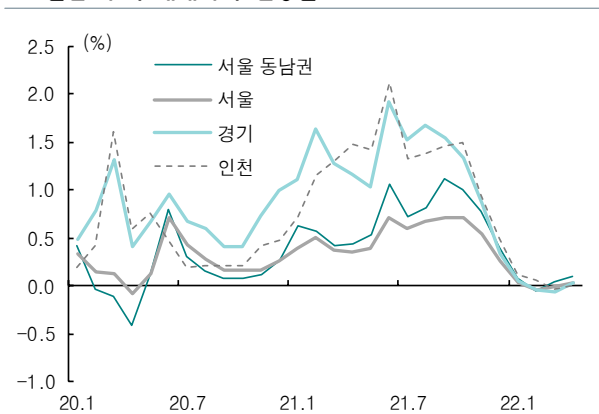
■ 규제 완화로 가격 상승기대가 지역별로 엇갈리는 가운데 공급계획은 연말쯤 수립

- 재건축 중심 공급규제 완화 예상에 따라 재건축 단지가 밀집한 수도권으로 수요가 집중되며 수도권과 비수도권 간 온도차가 극명해질 가능성
- 수도권 중 서울 강남권과 재건축 아파트를 중심으로 가격 상승기대가 증대되면서 서울 아파트 낙찰가율(감정가격 대비 낙찰가격)이 반등
  - 서울 아파트 낙찰가율(%): 103.1('22.1월) → 97.3(2월) → 96.3(3월) → 105.1(4월)
- 또한 서울시 '신통기획'을 통해 여의도 시범 아파트는 최고 60층, 한양아파트는 최고 50층까지 재건축 계획을 확정하며 규제 완화 기대감을 확대
- 한편, 가격 안정을 위한 대규모 공급계획 중 하나인 1기 신도시 재정비 계획은 해당 지역의 고용, 산업 등을 고려해 연말쯤 수립할 예정

■ 전월세 모두 상승했으나 금리 인상, 보증금 부담으로 월세 선호하며 월세 상승폭 확대

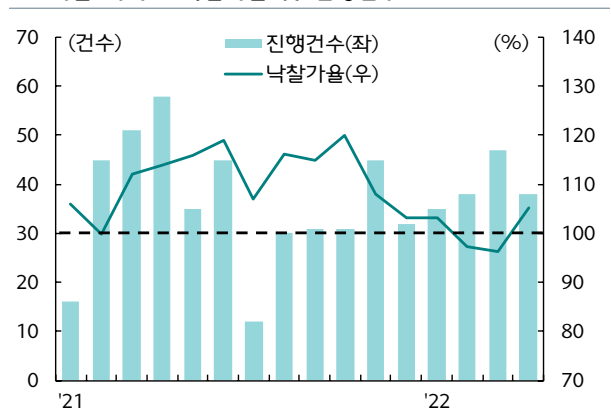
- 전국 전세가격은 전월 대비 상승 전환되었으나 대출 금리 상승, 매물 적체 영향으로 인해 수도권 전세가격은 하락세 유지
  - 전국 주택 전세가격 상승률(% MoM) : 0.00('22.2월) → -0.02(3월) → 0.01(4월)
  - 수도권 주택 전세가격 상승률(% MoM) : -0.07('22.2월) → -0.08(3월) → -0.03(4월)
- 월세가격은 임대보증금에 대한 부담감, 금리 상승으로 인한 자금조달 여건 악화로 보증부 월세 계약이 확대되며 꾸준한 상승폭을 유지
  - 전국 주택 월세가격 상승률(% MoM) : 0.13('22.2월) → 0.14(3월) → 0.15(4월)
- '22.8월 최초 갱신물건이 시장에 출회되면서 전세대란을 예상하는 관점이 있으나 월세를 선호하는 임대인·임차인이 많아지고 있어 '대란' 수준은 아닐 전망 📈

■ 월간 주택 매매가격 변동률



자료 : 한국부동산원

■ 서울 아파트 낙찰가율 및 진행건수

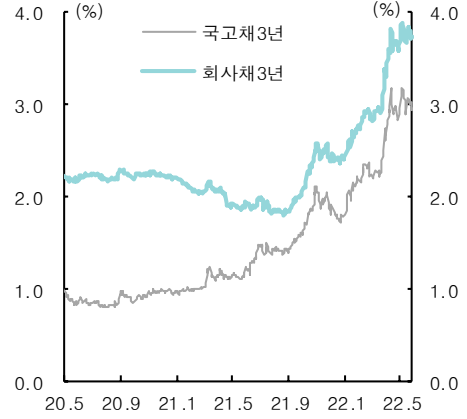


자료 : 지지옥션

## 국내 금융시장

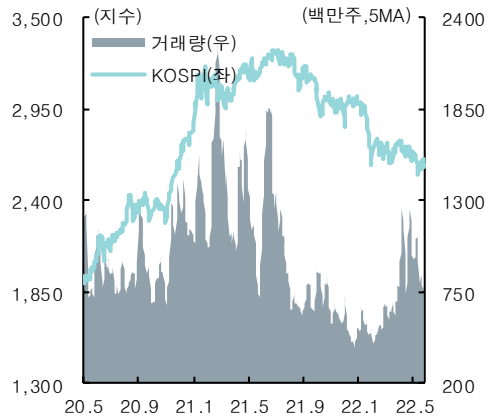
### 금리

	콜 (1일)	CD (91일)	산금채 (1년)	회사채 (AA-,3년)	국고채 (3년)	국고채 (5년)
'20년말	0.61	0.66	0.90	2.21	0.98	1.34
'21년말	1.44	1.29	1.66	2.42	1.80	2.01
4월말	1.53	1.72	2.26	3.68	2.96	3.17
5월20일	1.53	1.72	2.41	3.78	3.01	3.20
5월23일	1.52	1.75	2.44	3.80	3.02	3.21
5월24일	1.49	1.75	2.44	3.74	2.97	3.15
5월25일	1.51	1.75	2.45	3.72	2.95	3.12
5월26일	1.69	1.96	2.48	3.73	2.96	3.15



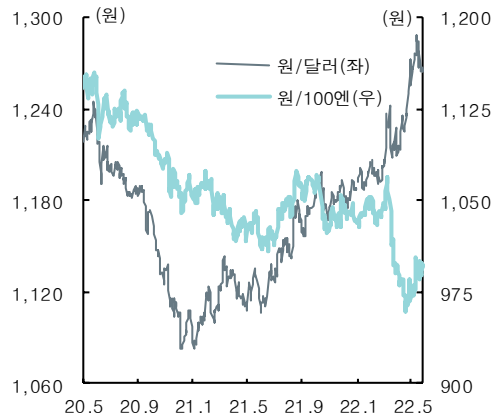
### 주가

	KOSPI	거래대금 (억원)	거래량 (백만주)	외인순매수 (억원)
'20년말	2,873.5	179,289	1,074	2,494
'21년말	2,977.7	87,275	461	-2,184
4월말	2,695.1	126,648	975	143
5월20일	2,639.3	96,343	756	1,966
5월23일	2,647.4	78,152	644	-304
5월24일	2,605.9	87,035	851	-3,254
5월25일	2,617.2	83,534	713	-1,655
5월26일	2,612.5	86,135	596	377



### 환율

	원/달러	원/100엔	원/위안	원/유로
'20년말	1,086.3	1,052.0	166.3	1,327.0
'21년말	1,188.8	1,032.8	187.1	1,352.4
4월말	1,255.9	967.0	190.0	1,324.0
5월20일	1,268.1	991.6	189.4	1,339.2
5월23일	1,264.1	988.1	190.0	1,351.0
5월24일	1,266.2	998.3	190.3	1,359.3
5월25일	1,264.6	993.0	189.0	1,351.0
5월26일	1,267.0	996.4	188.0	1,358.5

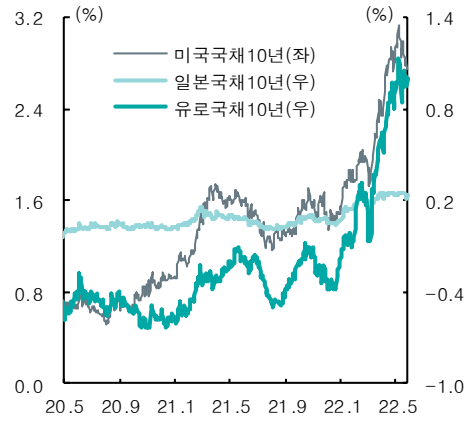


자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스

## 해외 금융시장

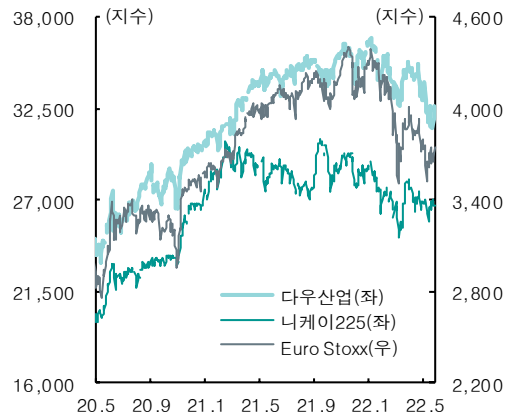
### 금리

	미국			일본 국채10년	유로 국채10년	
	FFR	리보(3월)	국채2년			
'20년말	0.09	0.24	0.12	0.91	0.02	-0.57
'21년말	0.07	0.21	0.73	1.51	0.07	-0.18
4월말	0.33	1.33	2.71	2.93	0.23	0.94
5월20일	0.83	1.51	2.58	2.78	0.24	0.94
5월23일	0.83	1.52	2.62	2.85	0.24	1.02
5월24일	0.83	1.53	2.48	2.75	0.24	0.97
5월25일	0.83	1.55	2.49	2.75	0.21	0.95
5월26일	0.83	1.57	2.48	2.75	0.24	1.00



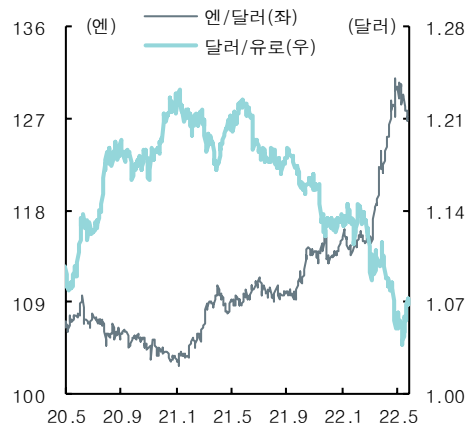
### 주가

	다우산업	니케이225	상하이종합	Euro Stoxx
'20년말	30,606.5	27,444.2	3,473.1	3,552.6
'21년말	36,338.3	28,791.7	3,639.8	4,298.4
4월말	32,977.2	26,847.9	3,047.1	3,802.9
5월20일	31,261.9	26,739.0	3,146.6	3,657.0
5월23일	31,880.2	27,001.5	3,146.9	3,708.4
5월24일	31,928.6	26,748.1	3,070.9	3,647.6
5월25일	32,120.3	26,677.8	3,107.5	3,677.1
5월26일	32,637.2	26,604.8	3,123.1	3,740.3



### 환율/상품

	환율		상품	
	엔/달러	달러/유로	Dubai(\$/배럴)	Gold(\$/온스)
'20년말	103.25	1.222	51.1	1,895.1
'21년말	115.09	1.138	77.2	1,814.1
4월말	129.77	1.054	105.4	1,911.7
5월20일	127.87	1.056	108.1	1,842.1
5월23일	127.88	1.069	109.5	1,847.8
5월24일	126.80	1.074	107.9	1,865.4
5월25일	127.32	1.068	109.2	1,846.3
5월26일	127.13	1.072	108.3	1,847.6



자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스







## 하나금융포커스

제12권 11호

등록번호 서울중, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2022년 5월 28일 인쇄

2022년 5월 30일 발행

발행인 박성호

편집인 김영준

발행처 하나은행 하나금융경영연구소

서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥

대표전화 2002-2200

홈페이지 [www.hanaif.re.kr](http://www.hanaif.re.kr)

인쇄 (주)광문당

본 지에 게재된 내용은 집필자 개인의견으로  
하나금융경영연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

홈페이지



카카오톡 채널



 **하나은행** 하나금융경영연구소

하나금융포커스 제12권 11호

04538 서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥  
Tel 2002-2200 Fax 2002-2610