

제14권 11호

2024. 5. 27~2024. 6. 9



# 하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- |         |   |
|---------|---|
| 논단      | 디지털 시대, 전금법 전면 개편이 시급하다   |
| 이슈분석    | 국내 부동산 개발사업 자본구조 개선방안   |
| 금융경영브리프 | 英, 올해 은행 공동점포 100개까지 확대 계획<br>슈퍼앱 시대, 은행들의 전략 방안                                    |
| 금융시장모니터 | 금 리 : 5월 금통위 비둘기 서프라이즈로 하락<br>외 환 : 매로 변한 연준과 달러화 강세<br>부동산 : 관망세 벌어지며 매매 회복, 전세 상승 |
| 금융지표    | 국내 금융시장<br>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

선임연구위원 장보형(jangbo)  
연구위원 김영준(kimekono)  
연구원 송형은(hesong)

#### 논단

연구위원 김혜미(hmikim)

#### 이슈분석

연구위원 손정락(urbang1)

#### 금융경영브리프

수석연구원 심윤보(simjunil)  
연구원 이시은(sieunyi)

#### 금융시장모니터

금 리 | 연구원 김용태(ket1006)  
외 환 | 연구위원 오연희(hyunheeoh)  
부동산 | 수석연구원 하서진(seojinha)

#### 금융지표

연구원 방승연(sybang)

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

# 하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 01 **논단** 디지털 시대, 전금법 전면 개편이 시급하다
- 04 **이슈분석** 국내 부동산 개발사업 자본구조 개선방안
- 08 **금융경영브리프** 英, 올해 은행 공동점포 100개까지 확대 계획  
슈퍼앱 시대, 은행들의 전략 방안
- 12 **금융시장모니터** 금 리 : 5월 금통위 비둘기 서프라이즈로 하락  
외 환 : 매로 변한 연준과 달러화 강세  
부동산 : 관망세 벌어지며 매매 회복, 전세 상승
- 18 **금융지표** 국내 금융시장  
해외 금융시장



# 디지털 시대, 전금법 전면 개편이 시급하다

김혜미 연구위원

디지털화에도 불구하고 이를 규율하는 전금법은 제정 이후 20여년간 큰 변화없이 유지되고 있어 현실을 반영하지 못하고 있다. 전금법 전면개정안이 발의되었지만 폐기되었고, 머지포인트 사태 방지를 위해 23년 전금법 일부개정이 이루어졌으나 이용자보호 및 연체율 관리 등 일부 보완이 필요하다. 전금법은 아날로그 방식에 맞춰 설계되어 있어 디지털혁신·안정에 한계로 작용하고 있어 전면 개편이 시급하다. 특히 전금업자를 금융회사로 규정함으로써 금소법이 적용되도록 하여 소비자가 동일한 보호를 받을 수 있게 해야 한다.

## ❖ 디지털화에도 불구하고, 여전히 2000년대에 머무른 법규

디지털화는 우리의 삶과 산업 전반에 많은 변화를 가져왔다. 금융규제 샌드박스도 다양한 혁신금융서비스가 출시되고 있고, 빅데이터·마이데이터 활성화 등 혁신정책이 추진되고 있으며, 빅테크 등 플랫폼 사업자의 금융업 진출이 가속화되고 있다. 하지만 이러한 변화에 있어 관리감독체계의 부재와 전자금융소비자의 보호방안이 제대로 마련되지 못하고 있다.

디지털 금융을 규율하는 전자금융거래법(이하 전금법)은 스마트 폰이 대중화되기 전인 2006년 제정된 이후 전산사고 등의 배상책임이나 금융보안 등 일부 규정만 10여 차례 개정하고 큰 변화 없이 유지되고 있어 디지털 금융에 대한 새로운 변화를 전혀 수용하지 못하고 있다. 2020년 윤관석 의원안, 2021년 김병욱 의원안 등 전금법 전면개정안이 발의되었지만 수년째 계류되다가 올해 자동 폐기되었다.

전금법 전면개정안이 국회에 계류되던 시기인 2021년 머지포인트 사태가 발생했다. 2021년 할인결제 플랫폼 머지플러스는 선불충전을 통해 다양한 가맹점에서 현금처럼 쓸 수 있는 포인트(머지포인트)를 당시 파격적인 할인가로 판매하면서 확보하며 급격히 성장했다. 머지플러스는 전금법상 선불업자로 등록되지 않아 이후 금감원이 전금법 위반 소지를 지적하자 머지플러스는 전금법 적용을 회피하기 위해 사용처를 급작스럽게 제한하였다. 불안을 느낀 소비자들은 대규모 환불요구를 하고 머지플러스는 지급불능 사태에 이르게 되어 이용자 피해가 발생하게 되었다. 전금법 전면개정이

디지털화에도 불구하고, 이를 규율하는 법안은 20여년째 변화없이 유지되어 현실을 반영하지 못함

전금법 개정이 지연되는 사이에 머지포인트 사태가 발생하자 23년8월 전금법 일부 개정이 이루어짐

지연되고 머지포인트 사태 재발장지를 위해 제도 마련 필요성이 지속적으로 제기되자 2023년 8월 전금법 일부를 개정하여 선불충전금을 안전하게 보호할 수 있게 하고, 선불업자의 소액후불결제를 정식 제도화하였다.

## ∴ ‘머지포인트방지법’인 전금법 개정(23.8월)의 한계

선불충전금의 전액  
외부예치를  
의무화하지 않아  
여전히 공백영역 존재

23년 8월 개정 전금법(24년 9월 시행)은 선불충전금을 예치, 신탁, 지급보증보험 등 안전한 방법으로 별도 관리를 의무화하여 이용자보호를 대폭 강화하였다. 그러나 외부예치 의무화를 도입하였으나 외부 예치는 선불충전금 100%가 아닌 50%이상인 금액(정확한 비중은 시행령에서 정함)만 적용되고 나머지 금액은 외부예치 의무가 없어 여전히 이용자 보호를 받지 못한다.

소액후불결제의  
연체정보 미공유로  
연체관리가 어렵고  
이용자의 도덕적  
해이를 유발 가능성

혁신금융서비스 형태로 운영되던 선불업자의 소액후불결제업무(BNPL, Buy Now Pay Later)도 전금법 개정예 포함시켰다. 다만 소액후불결제의 연체정보 공유는 이번 개정예 포함되지 않으면서 사업자간 연체정보를 공유할 수 없다. 금융권은 5만원 이상 3개월 이상 연체될 경우 한국신용정보원을 통해 연체정보가 등록되고, 여신사업자간 정보를 공유하여 건전성을 제고하는데 반해 후불결제업자는 연체정보 미공유로 연체관리에 어려움을 겪을 수 있다. 또한 연체된다고 하더라도 신용점수에 영향이 없기 때문에 이용자들의 도덕적 해이가 발생할 수 있으며, 1인당 이용가능 업체수를 제한하지 않아 다중채무와 같은 부실도 나타날 수도 있다.

선불전자지급수단의  
범위가 확대되었지만  
적용대상은 확정되지  
않아 불확실성이 높음

또한 선불전자지급수단의 업종 기준(구입가능한 재화용역이 2개 업종이어야 선불수단에 해당)을 삭제하여 범용성이 높은 지급수단임에도 불구하고 구입 가능한 재화 또는 용역의 범위가 1개 업종이라는 이유로 관리 대상에서 배제되지 않도록 하여 이용자 보호를 대폭 강화하였다. 발행된 포인트를 제3의 업체나 서비스, 재화 구입에 쓸 수 있는 경우 가령 항공 마일리지나 게임 머니도 전금법 대상에 포함될 가능성도 있으나 구체적 대상은 시행령에서 정하도록 하고 있다. 만약 시행령에서 선불전자지급수단으로 인정할 경우 포인트의 50% 이상을 외부 예치해야 하므로 포인트 규모가 큰 기업은 재정부담이 매우 커지는 상황이지만, 9월 시행예정인 법의 시행령이 아직까지 공개되고 있지 않아 기업의 불확실성이 매우 큰 상황이다.




## ❖ 시대의 변화와 기술 발전에 따라 전금법 전면개정이 시급

유럽연합의 「지급결제산업지침(PSD2: The revised Payment Services Directive)」, 「전자적 신원확인 및 인증 등에 관한 법률(eIDAS: Regulation on electronic Identification, Authentication and Trust Services)」, 영국의 「지급결제산업법(Payment Services Regulations)」, 싱가포르의 「지급결제산업법(Payment Services Acts)」, 일본의 「자금결제에 관한 법률」 등의 제·개정에 이르기까지 해외 유수의 국가는 디지털금융의 중요성을 인식하고 디지털금융 분야에서의 경쟁과 혁신을 장려하기 위해 앞다투어 관련 법·제도를 정비하였다.

우리나라도 주요 선진국의 글로벌 스탠다드에 맞도록 전금법 전면 개정이 시급하다. 현 전금법은 혁신적인 결제서비스의 제도권 수용을 어렵게 하여 다양한 디지털 결제 서비스 출현을 제약한다. 기존 아날로그 방식에 맞춰 설계된 금융인프라와 제도가 디지털 혁신과 안정에 한계로 작용하고 있다. 금융플랫폼이 일상화되었지만 금융플랫폼에 대한 법적 정의조차 없으며, 이들에 대한 영업행위 규율도 규정되어 있지 않다. 다만 예금중개·보험중개플랫폼 등 특정 플랫폼은 혁신금융서비스로 법적 공백이나 규제 사각지대 문제를 해결하고 있는 상황이나, 혁신금융서비스 지속기간이 최대 4년임을 감안할 때 임시방편에 불과하다.

또한 전자금융업자가 금융업에 지대한 영향을 미치고 있음에도 불구하고 전금법에서 금융회사로 인정하지 않아 금융소비자보호법이 적용되지 못하는 한계가 존재한다. 전금법에서 전자금융업자도 금융회사로 인정하여 전자금융업자든 금융회사든 동일한 기능을 하는 서비스를 제공받는 소비자가 동일한 보호를 받을 수 있도록 해야 한다.

디지털 신기술 발전의 이면에서 발생하는 부정결제사고, 사이버공격에 대응하기 위해 소비자 보호와 직결되는 금융보안(Cyber Security)의 시스템적 중요성이 나날이 증대되어 관련 제도 정비가 시급하다. 마지막으로 금융회사 등이 전자금융업무나 클라우드 등 데이터자산 관리·운영업무를 제3자에게 위탁하는 경우 금융보안을 고려한 업무위탁관리체계를 마련해야 한다. 특히 위탁업무가 금융시스템의 안정성 등에 중대한 영향을 미치는 경우 감독당국이 수탁자에 대한 자료제출요구, 조치명령권 등을 할 수 있도록 규정하여 제3자 리스크에 대한 관리·감독을 강화할 필요도 있다. 

주요국은  
디지털금융의 혁신과  
경쟁을 장려하기 위해  
법·제도 정비

지급의 전금법은  
디지털 혁신과 안정에  
한계로 작용

전금업자를  
금융회사로 인정하여  
금소법 적용대상이  
되도록

금융보안 관련 제도  
정비 및 제3자  
리스크에 대한 관리  
및 감독권 강화 필요

# 국내 부동산 개발사업 자본구조 개선방안

손정락 연구위원

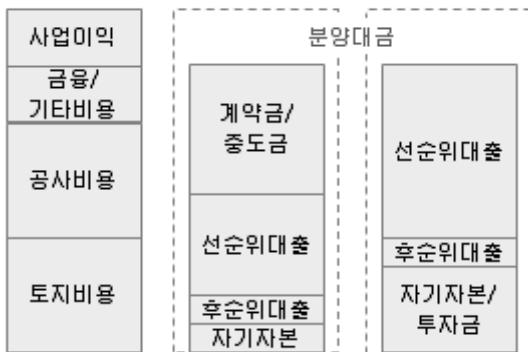
국내 부동산 개발사업은 영세 개발사가 저자본-고레버리지 구조로 진행되는 경우가 많다. 자본력을 갖춘 대형 전문개발사는 아직 시장 점유율이 낮고, 부동산개발사의 매출도 분양/매각 위주로 편중되어 경기 변화에 취약하다. 반면, 해외 부동산 개발사는 우수한 자본력은 물론 금융시장과의 연계를 활용해 안정적 성장세를 보이고 있다. 국내도 시행사의 자본요건 강화와 함께 금융사와의 파트너십을 통한 투자, 지분거래 시장의 육성 등을 통해 부동산 개발사업의 자본구조를 개선할 필요가 있다.

## ■ 국내 부동산 개발사업은 대부분 영세 부동산개발사가 저자본-고레버리지 구조로 진행

- 해외에서는 부동산 개발사가 토지확보 등을 위해 전체 사업비의 20% 이상을 자기자본으로 투자하지만 국내에서는 통상 사업비의 5% 미만을 투자
  - 자기자본으로 토지확보가 어려워 해외 대비 브릿지론 비중이 높은 편
- 개발사의 자기자본 부족으로 인해 PF대출을 늘리거나 선분양 분양수입금으로 사업비를 충당하는 고레버리지 구조가 불가피
  - PF대출이나 분양수입이 부족할 경우, 시공을 담당하는 건설사 자금투입 부담이 증가
- 한편, 국내 부동산 개발사업 대부분을 종사자 4인 이하의 영세 업체가 담당하고 있어 비용 상승, 분양 부진 등 사업여건 변화 시 시행사의 부도 가능성이 증가
  - 특히 비주거용 개발사업은 공급 실적 대부분을 영세 업체가 차지

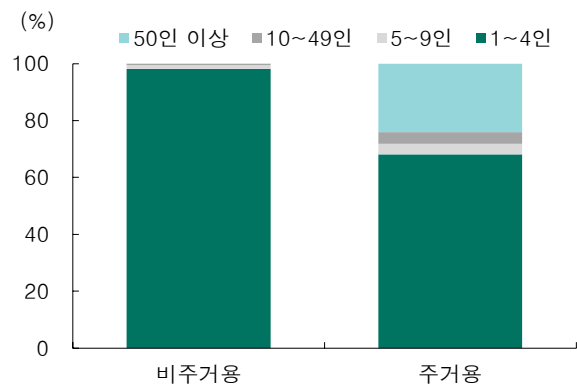
### ■ 부동산 개발사업 비용 및 자금조달 구조

<원가 및 이익> <국내PF 자금조달> <미국PF 자금조달>



자료 : 한국금융연구원

### ■ 종사자 규모별 국내 부동산개발업 공급실적 분포



주 : 주거용은 공급호수, 비주거용은 공급면적 기준, '22년 기준  
자료 : 통계청

[1] 부동산 개발사(Developer)와 투자자(Investor)의 자기자본 투자금 합산 기준



■ 자본력과 시행능력을 갖춘 대형 전문개발사들이 늘어나고 있으나 부동산 개발시장 내 점유율은 아직 작은 편

- '22년 기준 국내 부동산개발·공급업 등록업체는 4.1만개, 업계 총 매출은 132.2조원으로 업체당 평균 매출은 5억원에 불과
  - 업체당 평균매출(억원): 3.9('20) → 4.9('21) → 5.0('22)
- 수 천억원의 자본금을 확보한 부동산 전문개발사가 늘어나며 시행사의 사업수행 능력이 개선되고 있으나 대형 개발사의 시장 점유율은 아직 낮은 편
  - 韓 주요 4개 개발사의 합산 매출/자본(조원): 1.3/0.2('13) → 4.3/2.3('18) → 3.4/4.2('22)
  - '22년 기준 주요 4개 개발사의 매출은 부동산 개발공급업 총 매출의 2.5%에 불과
- 한편, PF대출 취급 시 저축은행은 시행사의 자기자본 조달 규제를 적용 중이나 다른 금융업권은 이러한 규제가 없어 대형 개발사도 차입을 적극적으로 활용
  - 저축은행 PF대출이 대규모 부실화되면서 '10년 감독당국이 사업비의 20% 이상을 자기자본으로 조달 가능한 시행사에 한해 PF대출을 취급하도록 규제<sup>2)</sup>

■ 부동산개발사의 매출이 분양/매각에 편중되어 부동산 시장의 경기 변화에도 취약

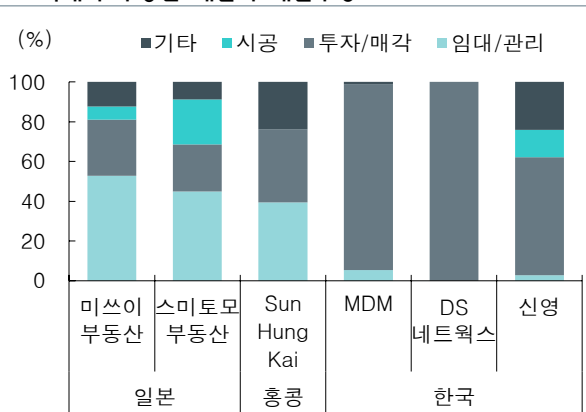
- 해외 대형 부동산 개발사는 임대/관리 수익이 매출의 절반을 차지하는 반면 국내는 분양 등에 의한 투자/매각 수익이 매출의 80% 이상을 차지
  - 임대/관리 수익은 통상 다년 계약 형태이므로 부동산 경기의 영향이 적은 편
- 수익 편중으로 국내 부동산 업계에서는 분양매입 수요가 감소하는 시장 침체에 개발사의 사업축소 및 부도 리스크가 더욱 크게 부각되는 경향이 있음

■ 국내 주요 부동산 개발사 현황

업체명	설립년도	매출 (십억원)	영업이익 (십억원)	자본 (십억원)
엠디엠 (엠디엠플러스 합산)	1998	1,319	567	2,591
DS네트웍스	1981	818	46	545
신영	1989	782	73	327
SK디앤디	2004	480	190	762
화이트코리아	1997	861	146	422
DK아시아	2011	527	111	453

주 : 매출과 영업이익은 '23년 기준  
자료 : 금융감독원 전자공시

■ 국내외 부동산 개발사 매출구성



주 : '23년 기준  
자료 : 블룸버그, 금융감독원

[2] 엠디엠(엠디엠플러스 합산), DS네트웍스, 신영, SK디앤디

[3] 금융감독원(2010.10), “상호저축은행의 ‘PF대출 리스크관리 모범규준’ 시행” 참조

■ 해외 부동산 개발사는 탄탄한 자본력을 이용해 다양한 사업 포트폴리오를 보유함으로써 시장이 부진할 때도 안정적인 성장세를 시현

- 미국, 일본, 홍콩, 싱가포르 등 주요국 대형 부동산 개발사들의 평균 자본 보유액은 국내 최대 개발사인 엠디엠의 18배
  - 일본 3대 부동산 개발사의 '23년 평균 자본/매출은 각각 엠디엠의 11.1배/13.9배
- 우수한 자본력을 이용해 시장수요 변화에 따라 사업 포트폴리오를 지속적으로 변경함으로써 해외 개발사들은 시장 부침에도 안정적인 장기 성장세를 시현
  - 日 미쓰이부동산은 주택의 건설과 판매로 시작했으나 임대주택과 상업용부동산 운영관리, 리츠/펀드 운영 및 자산관리 등으로 사업 영역을 점차 확대
  - 日 부동산 가격의 장기 하락에도 '93년 이후 일본 3대 디벨로퍼의 합산 매출액이 감소한 해는 '94~'95년, '98년, '12년, '20년의 5개 년도에 불과

■ 상장리츠 등 금융시장 투자기구를 통해 투자재원을 보충하고 자산 매각채널을 확보

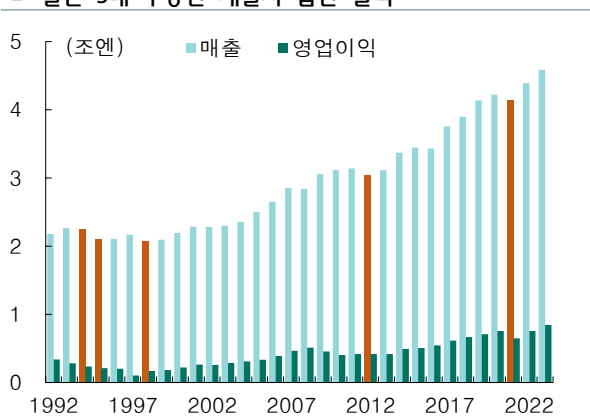
- 다수의 해외 부동산 개발사들은 리츠, 부동산펀드 등을 계열사로 보유하거나 공동투자 등의 사업 제휴를 통해 자본시장으로부터 투자자금을 조달
  - 미국은 리츠제 등 투자기구가 부동산 개발을 직접 수행하는 반면 일본, 싱가포르는 부동산개발사가 스폰서(sponsor)가 되어 다수의 리츠와 부동산펀드를 운영
- 부동산개발사가 개발자산을 직접 운영하거나 계열 리츠·펀드에 매각하는 사업 구조에서는 시장 상황에 따라 자산 처분시기를 조정할 수 있다는 장점도 보유

■ 해외 부동산개발사 매출 및 자본규모

구분	매출 (십억원)	영업이익 (십억원)	자본 (십억원)	
일본	미쓰이부동산	20,863	2,808	27,871
	미쓰비시지쇼	12,668	2,728	21,882
	스미토모부동산	8,642	2,218	16,544
미국	Prologis	10,435	4,011	75,200
	Simon Property	7,359	3,647	4,796
	Avalonbay Communities	3,600	753	15,326
아시아	Sun Hung Kai	11,814	4,600	100,700
	Swire Properties	2,437	422	47,978
	Capitaland	4,899	1,618	25,595

주 : '23년말 환율 적용  
자료 : 블룸버그

■ 일본 3대 부동산 개발사 합산 실적



주 : 붉은색은 전년 대비 매출이 감소한 해  
자료 : 블룸버그

[4] 최대 리츠 시장인 미국에서는 '24.4월 기준 137개의 리츠가 상장되어 있으며, 쇼핑몰(28개), 오피스(19개), 주택(19개), 산업용(11개), 헬스케어시설(14개) 등으로 리츠 설립 섹터도 다변화

[5] 리츠의 핵심투자자를 뜻하며 리츠 또는 리츠 운영사(AMC)의 지분을 소유하고 리츠에 영향력을 행사

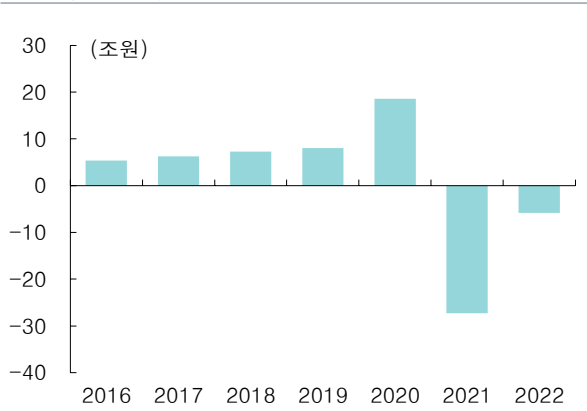
■ 정부는 부동산PF 위기가 재발하지 않도록 중장기적으로 시행사 자기자본 강화를 포함해 PF 시장의 제도·관행 개선해 나갈 계획

- 금융당국은 부동산 개발사업의 저자본-고레버리지 자금조달 구조를 개선하기 위해 시행사의 자기자본 비율 규제를 강화하는 방안 등을 검토<sup>6)</sup>
  - 저축은행처럼 시행사 자기자본 확보 요건에 따라 PF 대출 취급을 제한하는 조치를 확대 적용하는 형태일 것으로 예상<sup>7)</sup>
- 단, 최근 부동산 개발시장이 부진해 일부 선도업체를 제외하면 부동산 개발사 자체적으로 자본을 늘리기는 쉽지 않은 상황
  - 부동산 개발·공급업 영업이익(조원): 11.3('18~'20, 연평균) → -27.3('21) → -5.8('22)

■ 해외처럼 자본시장과 연계해 개발사업의 자본구조를 개선하는 방안을 병행 추진할 필요

- 시행사 자본요건 강화와 함께, 부동산 개발사와 투자기관 간의 다양한 파트너십을 통해 부동산 개발의 초기자본을 확충하는 방안을 모색할 필요<sup>8)</sup>
  - 국내에서도 건설사개발사와 금융사 간의 부동산 개발사업 공동투자가 늘고 있으나 해외에 비해 부동산 자기자본 투자 시장이 덜 발달
- 또한 시행법인, 운영회사, 리츠·부동산펀드 등이 발행한 주식·지분을 거래하는 시장(secondary market)을 육성하여 개발사의 지속적인 사업자금 조달을 지원
  - 미국의 경우 부동산 기업 출자자 간의 직접 거래 외에도 대형 사모펀드 등의 투자·중개<sup>9)</sup>를 통해 지분을 거래하는 시장이 발달

■ 부동산개발공급업 영업이익 추이



주 : '16~'19년은 조사기반, '20~'22년은 등록기반  
자료 : 통계청

■ 국내 부동산 개발사/건설사와 금융회사 협업 사례

구분	추진 현황
건설사	GS건설 - 운용사 설립(지베스코) - 개발사업 블라인드펀드 조성
	대우건설 - 운용사(투게더투자운용) 지분투자 - 교보증권, IBK은행 등 공동투자
	우미건설 - 운용사(이지스, GRE 등) 지분투자 - 이지스와 개발사(이지스린) 공동설립
전문 개발사	엠디엠 - 신탁사/자산운용사/캐피탈사 등 보유
	SK 디앤디 - 기관투자자와 리츠 등 파트너십 구성 - 국민연금, 교직원공제회 등
	HMG - 운용사(칸서스자산운용) 보유 - 군인공제회 등 공동 지분투자

자료 : 언론기사 등

[6] 금융위원회·금융감독원(2024.5), “부동산 PF의 질서있는 정착을 위한 향후 정책 방향 발표” 참조

[7] 조선일보(‘2024.5.22), “부동산PF 위기 진원 브리핑-책임 준공 제도 뜯어 고친다” 참조

[8] 한국금융연구원(2024), “우리나라 부동산 PF 구조의 문제점과 시사점” 참조

[9] Secondary 투자 전문펀드의 조성, 거래중개 플랫폼의 운영 등을 포함

## 英, 올해 은행 공동점포 100개까지 확대 계획

심윤보 수석연구원

영국은 은행 점포 축소로 발생 가능한 금융 및 현금 접근성 악화에 대응하기 위해 '21년 도입된 은행 공동점포인 '뱅킹허브'를 연말까지 100개 수준으로 확대할 계획이다. 이는, 최근 법 개정으로 현금접근성의 모니터링 및 관리 권한을 부여받은 규제당국이 뱅킹허브 개설 속도가 더디다고 지적한데 대한 대응이다. 국내에서도 은행 점포 축소로 인한 취약계층의 금융접근성 악화 우려가 확대되는 가운데, 이에 대응하는 해외 규제당국의 정책 사례를 검토해 대응할 필요가 있다.

### ■ 英 은행 점포 수 축소로 인한 금융접근성 악화에 대응하기 위해 설립된 은행 공동점포 '뱅킹허브'가 올해 현 50개에서 100여개까지 확대될 전망

- 英 은행 점포 수가 '80년대 후반 약 15,000여개 수준에서 '23년 6,000개 이하로 축소되며 취약계층, 소상공인 등에 대한 금융접근성 악화 우려가 확대
- 이에 英 규제당국은 은행 점포 축소로 인한 금융 서비스 및 현금접근성 악화 방지를 위해 '21년 주요 은행의 공동점포인 뱅킹허브를 도입
- 단, 뱅킹허브가 2년간 50여개 설립되는데 그치자 시민단체들은 개설 속도가 느리다고 비판하고 있으며, 英 금융감독청(FCA)도 개설 속도를 높일 것을 촉구
- 이에 뱅킹허브 운영업체는 스코틀랜드 제드버러(Jedburgh)의 50호 뱅킹허브 설립을 발표하는 자리에서, 연말까지 뱅킹허브를 100개 수준까지 확대하겠다고 언급

### ■ 뱅킹허브는 英 9개 주요은행이 공동출자한 Cash Access UK에 의해 운영되는 공동점포로 창구를 통한 기본 금융서비스와 커뮤니티 뱅커를 통한 상담서비스도 제공


- Cash Access UK는 英 9개 은행이 공동출자한 비영리 조직으로 기존 은행 점포가 철수한 지역에 공동점포인 뱅킹허브를 설립하고 우체국과 공동 운영
- 뱅킹허브는 주중(월~금) 오전 9시부터 오후 5시까지 운영되며, 우체국 직원들이 창구에서 예금, 현금인출, 공과금 납부 등 기본적인 은행서비스를 제공
- 또한, 해당 지역 수요에 따라 9개 회원 은행 직원들이 인접한 독립 공간에서 요일별로 교대근무하며 상담 등 대면서비스도 제공

[1] "One Hundred Banking Hubs to Be Open This Year", FT, 2024.5.10

■ **英 당국은 현금접근성 유지 관리를 위한 규정을 강화하고 있으며, 향후 이러한 감독범위가 금융 대면서비스 부문까지 확대될 가능성도 제기되는 상황**

- 영국에서는 ‘21년부터 현금접근성을 높이기 위해 지역상점 캐시백 서비스, 은행 공동점포(뱅크허브) 도입 등 일련의 시범운영 프로그램을 시행
- 또한, ‘23년 금융서비스시장법 개정을 통해 현금접근성 유지를 위한 규정을 도입 하며 英 금융감독청에게 현금접근성을 모니터링 및 관리할 수 있는 권한을 부여
  - 금융청에게 英 국민의 95%가 현금인출을 위해 3마일 이상 이동하지 않도록 보장할 의무와 현금접근성 유지에 실패한 은행에 벌금을 부과할 수 있는 권한을 부여
- 취약계층 금융접근성에 대한 관심이 확대되자 英 노동당은 정권교체 시 현금접근성 외에 은행 대면서비스 접근성도 보장하도록 당국 권한을 확대하겠다고 공약

■ **국내 규제당국도 현금사용 감소, 디지털 뱅킹 확대 등으로 은행 점포 수가 크게 축소된 가운데 취약계층의 금융서비스 접근성 유지를 위한 다양한 방안을 모색할 필요**

- 국내에서도 신용카드와 모바일 결제 시장의 급속한 확대로 ‘현금없는 사회’로의 전환이 가속화되자 이에 대한 부작용 관련 우려도 확대
  - ‘21년 국내 현금이용 비중은 건수기준 21.6%, 금액기준 14.8%까지 하락하였으며, ‘23년 편의점 CU의 현금결제 비중도 14.3%로 ‘16년 대비 1/3 수준으로 축소
- 이에 한국은행은 디지털 소외계층의 현금 사용 선택권을 강조하였으며 금융위와 금감원도 ‘22년 ‘은행권 오프라인 금융접근성 제고방안’, ‘23년 ‘은행 점포폐쇄 내실화 방안’ 등을 통해 금융서비스 접근성 악화에 대한 대응을 시도 중
- 향후에도 현금 및 금융서비스 접근성 악화에 대응하는 해외 정책 사례 등을 참고해 취약계층의 금융접근성을 유지하는 정책을 지속 개선할 필요 

■ **영국 내 뱅킹허브 분포 (‘24년 5월)**



자료 : Cash Access UK

■ **영국 뱅킹허브 관련 주요 사항**

구분	주요 사항
운영형태	9개 회원은행과 우체국이 공동 운영
회원은행	Bank of Ireland, Barclays, Danske Bank, HSBC, Lloyds, NatWest, Santander, TSB, Virgin Money
기본업무	현금/수표 입금, 현금 인출, 계좌조회, 공과금 납부, 가스 및 전기요금 충전, 소상공인 거스름돈 지급
상담업무	별도 공간에서 기본업무 외 대면상담 서비스 제공

자료 : Cash Access UK

## 슈퍼앱 시대, 은행들의 전략 방안

이 시 온 연구원

슈퍼앱은 신기술 핀테크를 도입하기 유리했던 아시아권 국가들을 중심으로 성과를 보이고 있다. 반면, 기존 금융 산업 및 플랫폼이 구축되어 있던 서구권에서는 슈퍼앱의 보편화가 이루어지지 않는 상황이다. 그럼에도 슈퍼앱의 시장성에 미국 등 서구 은행들은 슈퍼앱 개발을 위한 노력 중이다. 다만 특정 기능이나 테마에 집중, 타사와의 파트너십을 활용하는 등 다양한 방식으로 모바일 बैं킹을 강화하고 있다. 국내 은행들도 ‘만능’ 외의 모바일 बैं킹 서비스 차별화 전략도 활용해야 한다.

### ■ 중국에서 시작된 슈퍼앱의 성공은 최근 아시아 국가들을 중심으로 보편화되는 중

- 중국의 WeChat과 Alipay가 슈퍼앱으로 성공하며 전세계적으로 슈퍼앱의 진출이 본격화되었으나, 아시아권의 슈퍼앱만이 성행
  - Gojek(인도네시아), Grab(싱가포르), Paytm(인도) 등 아시아권 국가들에서만 슈퍼앱이 자리를 잡으며 아시아적 현상으로 호칭
- 산업 환경, 문화, 감독 규제 및 지원 정책 등의 차이가 주요 원인으로 꼽힘
  - 서양권에서는 신용카드 중심의 결제산업이 이미 발달되어 있었으며 Google, Facebook, Amazon 등 대형 단일 서비스 플랫폼 형태가 자리를 잡은 상황
  - 사생활과 데이터 보안 등에 대한 인식 차이까지 더해지며 신기술 핀테크에 미온적

### ■ 그럼에도 슈퍼앱의 시장성에 미국 등 서구 은행들은 최근 슈퍼앱 개발에 가세

- 뱅크 오브 아메리카(BoA)는 은행 업무, 투자, 은퇴를 하나의 개인화된 경험으로 제공할 수 있도록 5개의 앱을 통합한 새로운 통합 디지털 플랫폼을 출시('24.3월)
  - 은행앱(Bank of America), 증권 및 투자 관련 앱(Merrill Edge, My Merrill, BoA Private Banking), 직원 복리후생앱(Benefits Online)을 단일 금융 앱으로 통합
  - 개인 손님의 전반적인 계좌 요약, 손님별 재정적 요구에 따른 디지털 솔루션, 각종 결제 및 이체 서비스, 국내외 송금 확대 등 신규 서비스 도입
- Chase는 유일한 은행 주도의 슈퍼앱을 위한 발걸음의 일환으로 은행 내 개인화된 광고를 제공하는 리테일 미디어 네트워크(Chase Media Solutions)를 공개('24.4월)
  - Chase는 자사손님의 관심사, 소비습관 등 데이터를 활용해 맞춤형 인앱 광고 도입
  - Chase의 600만 기업 손님은 Chase의 8,000만 개인 손님 기반을 대상으로 개인 맞춤형 제안, 할인, 캐시백 보상 등을 제공



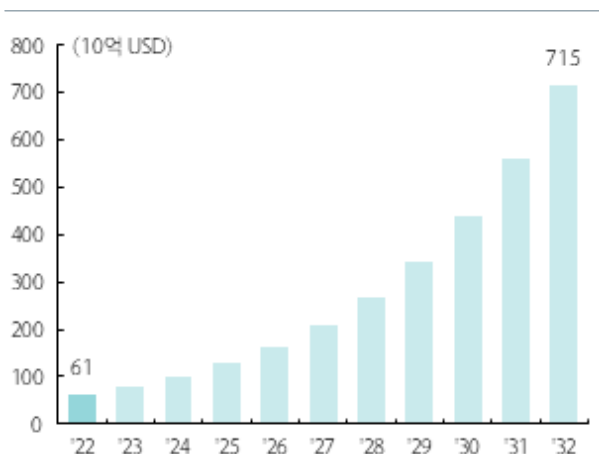
■ 서구 은행들은 기존 만능 슈퍼앱들과는 다른 형태로 모바일 뱅킹을 강화하는 방향

- 향후 만능의 슈퍼앱보다는 특정 기능이나 테마에 집중하는 접근 방식 확대 가능<sup>1)</sup>
  - 만능 슈퍼앱에서는 복잡한 소비자 선호에 대한 분석, 시장 다이내믹에 대한 통찰력, 빠른 규제 대응, 수많은 도메인 사이의 완벽한 조화와 통합 등의 많은 어려움
- 가령 미국 은행들은 협업 등으로 결제·송금 관련 모바일 뱅킹을 정교화하는 추세<sup>2)</sup>
  - 반복 이체, A2A 결제, \$2,500 이상 P2P 결제, 외부 계정 통한 신용카드 청구서 지불, 타사 디지털 지갑 통한 직불카드 활용, 전신송금 가입, 외화송금 등
- 특히 서구 은행들은 타사와의 파트너십을 적극 활용하여 서비스를 고도화<sup>3)</sup>
  - Chase는 Chase Pay에서 스타벅스, Shell 등과의 콜라보를 통해 보상과 할인을 제공
  - 멕시코에서 BBVA는 Uber와 협업해 은행 계좌, 직불카드 등 금융서비스 도입

■ 국내 은행들의 슈퍼앱 경쟁 심화 속 차별화를 위한 다양한 형태의 전략 활용 필요

- 국내 시중은행의 슈퍼앱 개발 도전이 지속되며 향후 경쟁이 더 격화될 예정
  - 우리금융은 새로운 모바일 금융 통합 플랫폼인 '뉴원'을 새로 출시할 예정('24.11월)
  - 하나은행은 자산관리 등 금융 서비스 강화를 비롯해 비금융서비스도 확대할 계획
- 국내 은행들의 슈퍼앱 진출은 앱 단일화를 통한 금융서비스 관련 손님 편의 증가에 주요한 의의가 있으므로, '만능'에 집중하기보다는 명확한 방향성을 기반으로 차별화된 모바일 뱅킹 서비스에 초점을 둘 필요 **우**

■ 전세계 슈퍼앱(Super Apps) 시장 규모



자료 : visionresearchreports.com

■ 4대 시중은행의 종합금융플랫폼

하나	하나원큐 ('20.9월)	- 은행, 카드, 증권, 캐피탈, 저축은행, 생명/손해보험 등 - '원큐지갑', 스포츠 티켓 예매 등
KB	KB스타뱅킹 ('21.10월)	- 은행, 카드, 증권, 캐피탈, 저축은행, 생명/손해보험 등 - 국민지갑, 반려동물 관리 등
신한	슈퍼 솔(SOL) ('23.12월)	- 은행, 카드, 증권, 저축은행, 생명보험 등 5개 계열사 - 솔지갑, '땡겨요' 배달 등
우리	뉴원 ('24.11월 예정)	- 은행, 카드, 증권, 캐피탈, 중금, 저축은행 등 (예정) - 생활밀착형 서비스도 예정

자료 : 보도자료 취합

[1] "What's the next phase of evolution for super apps in the new digital era?", Marketing-Interactive, 2024.04.22

[2] "Major Banks' Mobile Apps Evolve into 'Payment Central' for Consumers", The Financial Brand, 2024.04.11

[3] "How Super Apps are Changing the Banking and Finance World", BFSI, 2024.02.19

## 금리: 5월 금통위 비둘기 서프라이즈로 하락

김 용 태 연구원

글로벌 금리는 美 4월 물가지표가 예상을 하회하며 하락했으나 매파적 FOMC의사록 공개와 5월 S&P 구매관리자지수(예비치) 예상치 상회로 하락폭을 축소했다. 국내 금리는 금통위에 대한 경계감이 높았으나 한은 총재가 금통위에서 기존 기조를 유지하면서 정책 불확실성 완화로 하락했다. 향후 국내 금리는 총재가 강조하던 GDP 대비 가계부채가 둔화된 점과 완화적 총재 발언 등을 고려할 때 상방이 제한될 전망이다, 최근 원자재 가격 상승이 소비자물가에 전이되는지 여부에 유의할 필요가 있다.

### ■ 글로벌 금리는 주요 지표 발표에 따라 높은 변동성을 보이는 가운데 장단기 금리차 확대

- 파월 의장이 5월 FOMC에서 금리인상 옵션을 배제한 가운데 연초 이후 고공행진을 이어가던 美 물가지표도 4월 처음으로 시장 예상치를 하회하면서 시장의 우려가 완화
  - 美 CPI/근원CPI(MoM, %) : 3월 0.4/0.4 → 4월 0.3/0.3 (예상 0.4/0.3)
  - 높은 수준을 유지하던 주거비가 안정되며 서비스물가 상승세가 둔화됐고 물가 상승세를 이끈 항목들의 선행지표(중고차가격, 렌트비)가 둔화 중이란 점이 긍정적
- 다만, 중국이 경기 부양책을 지속적으로 발표하는 가운데 주요 산업용 원자재 가격이 큰 폭으로 상승한 점은 향후 물가에 잠재적 위험요인으로 작용할 소지
- 하락흐름을 이어가던 금리는 매파적인 5월 FOMC의사록(일부 위원 금리 인상 가능성 언급)공개와 5월 S&P PMI(예비치) 예상치 상회의 영향으로 하락폭 축소
- 글로벌 금리는 주요 지표 발표에 따라 일희일비하는 모습을 보이며 혼조세 마감
  - 미국채 2/10년물 금리(%) : 5.10일 4.87/4.50 → 17일 4.84/4.43 → 23일 4.95/4.48


### ■ 국내 금리는 5월 금통위에서 기존 정책 기조를 유지하면서 불확실성 완화로 소폭 하락

- 가계신용이 주택담보대출 증가세 둔화와 신용대출 감소로 4개 분기 만에 감소
  - 韓 가계신용(조 원): 23.2Q 1861.3 → 3Q 1,878.3 → 4Q 1,885.3 → 24.1Q 1,882.8
- 4월 금통위 이후 총재는 대내외 여건 변화로 통화정책을 재검토해야 한다고 언급했으나, 5월 금통위에서 물가상승률 둔화 흐름이 이어진다고 평가하며 기존 정책 기조를 유지
- 韓 금리는 국내외 통화정책 불확실성 완화와 가계신용 감소 전환 등으로 소폭 하락
  - 국고 3/10년 금리(%) : 5.10일 3.44/3.54 → 17일 3.38/3.45 → 24일 오전 3.42/3.51

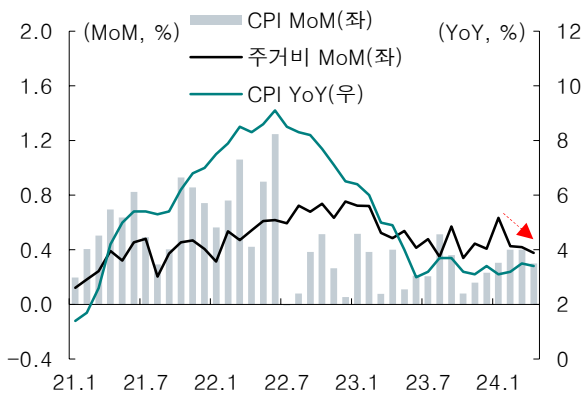
■ 5월 금통위, 성장률 전망 상향에도 기존 물가 전망 경로를 유지하면서 기준금리 동결

- 금통위는 물가상승률이 둔화 흐름을 이어가고 있지만 성장세 개선, 환율의 변동성 확대 등 물가의 상방 리스크가 커져 긴축 기조 유지를 위해 기준금리 동결(3.50%)
  - 총재는 기자회견담회에서 향후(3개월) 금리 정책에 대한 금통위 의견 분포가 현 수준 금리 유지(5인)와 금리 인하 가능성 열어둘 필요(1인)으로 4월과 동일하다고 전달
- 1Q 성장 예상치 상회 영향과 수출 성장세 지속 및 하반기 소비의 완만한 회복 전망을 근거로 금년 성장률 전망을 크게 상향(2.1%→2.5%)했으나 물가 전망치는 유지(2.6%)
  - 성장률 상향의 상당부분이 물가에 영향을 크게 주지 않는 순수출(+0.3%p)에서 기인했고 완만한 소비 회복세와 정책 대응 등이 물가 상방압력을 제한할 것이라 설명
- 총재는 금리 인하 시점에 대한 불확실성이 4월보다 더 커졌다고 강조했다가 현 금리가 제약적이고 물가가 목표(2%)에 근접할 경우 정상화(인하)가 필요하다고 언급
  - 시장에서 우려했던 포워드 가이드런스 변경(인하 소수 의견 철회)이 없고 물가 전망치 상향 폭이 미미했다는(소수점 둘째자리 변화) 점에서 시장은 비둘기파적으로 평가

■ 연준에 이어 한국은행도 기존 통화정책 스탠스 유지로 정책 불확실성이 완화되며 상방 제한

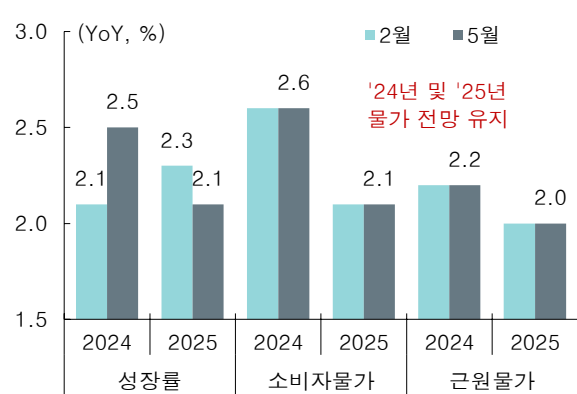
- 4월 금통위 이후 총재는 1)美 금리 인하 기대 약화, 2)1분기 GDP 호조, 3)유가 환율 상승으로 통화정책 재검토를 언급했으나, 5월 금통위에서 기존 완화적 태도를 유지
- 연준에 이어 한은도 기존 통화정책 스탠스(인하 시점의 고민, 인상 가능성 배제)를 유지하면서 당분간 대내외 정책 불확실성은 완화된 상황
- 국내 금리는 그간 총재가 강조하던 GDP 대비 가계부채가 둔화된 점과 비둘기파적인 총재의 발언 등을 고려할 때 상방이 제한된 모습을 보일 전망이나, 최근의 원자재 가격 상승이 소비자물가에 전이되는지 여부에 대해 유의할 필요
  - 韓 국고채 3년, 10년 금리는 각각 3.30%~3.50%, 3.40%~3.60% 범위로 전망 

■ 미국 CPI 및 주거비 추이



자료 : Bloomberg

■ 한국은행 5월 수정경제전망



자료 : Fred

## 외환: 매로 변한 연준과 달러화 강세

오 현 희 연구위원

지난 2주간 원/달러 환율은 미국의 물가와 경기 둔화로 금리인하 기대가 회복되면서 1,340원대까지 하락하였으나, 연준인사들의 매파적 발언이 이어지는 가운데 5월 FOMC 회의록에서도 상당수 위원들이 금리인하에 신중한 입장을 취하고 있음이 확인되면서 달러화가 반등하자 낙폭을 축소하였다. 향후 2주간 원/달러 환율은 미국의 물가 둔화 신호에도 불구하고 유로존, 영국, 캐나다 등 미국외 국가들의 조기 금리 인하 가능성이 부각되면서 달러화 강세에 따른 상승압력이 예상된다.

### ■ [원/달러 환율] 연준 금리인하 기대가 회복되면서 하락했으나, 달러화 반등으로 낙폭 축소

- 원/달러 환율은 美 물가와 경기 둔화 신호로 위험선호가 회복되고 연준의 금리인하 기대가 높아지면서 장중 1,340원대까지 하락하였으나, 연준 인사들의 발언과 5월 FOMC 회의록에서 나타난 매파적 스탠스 등이 부각되면서 재차 반등
  - FOMC 회의록에서 상당수 연준 위원들이 금리인상 가능성을 배제하지 않고 있음이 확인되면서 9월 금리인하 확률은 65.1%에서 58.3%로 하락(CME Fedwatch)
- 다만, 1분기 GDP 서프라이즈 속 반도체 중심의 수출 호조 속 기업경기 개선(제조업 업황 BSI 18개월만에 최고) 등 안정적 대내 펀더멘털은 급격한 환율 상승을 제한


### ■ [국제 환율] 일본과 중국의 지표 부진 등으로 아시아 통화의 약세가 두드러지는 모습

- 달러화는 美 4월 CPI와 소매판매가 예상을 하회하자 금리인하 기대가 회복되면서 큰 폭 하락하였으나, 연준의 매파적 태도와 주요국 통화 약세 등으로 낙폭 축소
  - 캐나다의 4월 CPI가 2.7% 상승(21년 3월 이후 최저치)하며 BOC의 금리인하 기대감이 높아졌고, ECB 총재가 6월 금리인하 가능성을 시사하면서 관련 통화 약세
- 유로화는 유로존 경기 회복기대 속 美 국채금리 하락 등으로 4월 중순부터 강세를 보였으나, 유럽 주요 중앙은행 총재들의 금리인하 지지 발언이 이어지며 약세 전환
- 엔화는 BOJ의 국채매입 규모 축소 방침에도 불구하고 2분기 만에 일본 경제가 역성장을 나타내자(1Q YoY -2.0%) 통화 긴축에 대한 기대가 약화되면서 약세 폭 확대
- 위안화는 중국정부의 각종 부양정책이 잇따라 발표되었음에도 불구하고 부양책에 대한 의구심 속 4월 소비와 투자 지표가 둔화된 것으로 나타나면서 약세

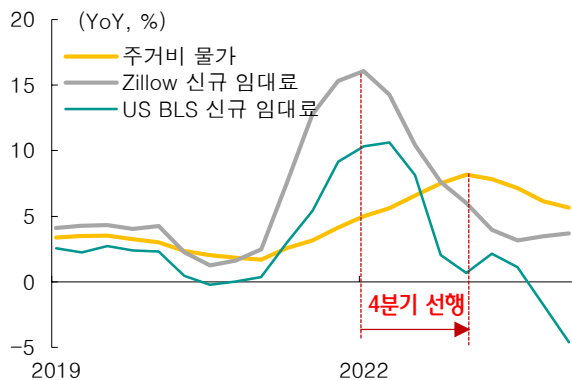
■ 美 물가가 4개월만에 둔화되었음에도 연준위원들은 여전히 매파적 태도를 견지

- 美 소비자물가가 1~3월 연속으로 예상을 상회하는 서프라이즈를 기록하자 물가 하락 여부에 대한 의구심이 증대되고 연준 금리 인하 시점에 대한 기대 후퇴
- 그러나 4월 소비자물가가 전월대비 0.3% 상승하며 전월치와 예상치(0.4%)를 모두 하회하자 연준의 금리인하 기대가 강화되고 달러화는 약세로 전환
- 물가 둔화 흐름이 확인된 가운데 주거비와 임금의 완만한 하락세로 근원물가가 둔화세 보일 것으로 예상되는 점은 제한적이거나 달러강세 압력을 완화할 전망
  - 고금리 장기화의 영향으로 주택거래가 감소하는 등 부동산경기 둔화 조짐이 나타나는 가운데 주거비에 4분기 선행하는 신규임대료 지수들이 큰 폭으로 둔화
  - 고용 축소, 실업률 상승, 임금상승세 둔화 등 노동시장 냉각 조짐(4월 고용보고서)
- 단, 연준위원들은 물가 둔화세 지속 여부에 대한 의구심을 표명하는 등 신중한 입장을 취하고 있어 향후 발표되는 PCE 물가의 방향성 등을 주시할 필요

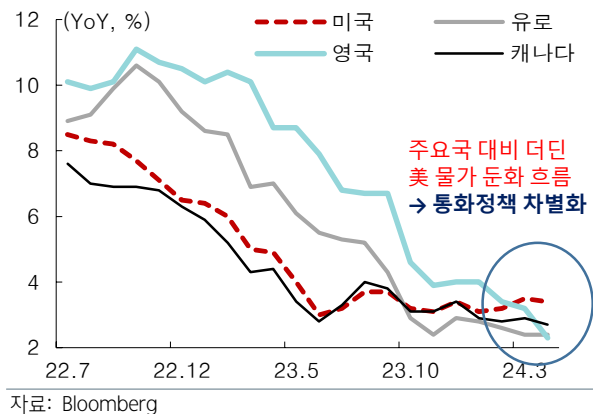
■ 원화는 美 물가 둔화에도 불구하고 주요국 통화정책 차별화가 더욱 부각되며 하락압력 예상

- 4월 美 고용 및 물가지표의 동반 둔화로 금리인하 기대가 되살아났음에도 불구하고 미국외 국가의 정책전환 기대가 높아지면서 달러화 강세 압력은 지속될 전망
  - 유로존, 영국, 캐나다 등이 연준에 앞서 기준금리를 인하할 것으로 예상되고, BOJ 또한 완화적 정책 기조를 유지하고 있어 달러 인덱스 구성 통화의 약세가 예상
- 다만, 5월에도 반도체와 선박을 중심으로 수출이 양호한 흐름을 지속하는 가운데 정부의 26조원 규모 반도체 지원정책 등은 원/달러 환율의 상단을 제한할 전망
- 향후 2주간 원/달러 환율은 6월 FOMC를 앞두고 경제지표와 연준위원들의 발언 등에 따라 불안한 흐름을 이어가며 1,340~1,380원에서 움직일 전망 

■ 미국 주거비 물가와 신규임대료 추이



■ 주요국 소비자물가상승률 추이



## 부동산: 관망세 얼어지며 매매 회복, 전세 상승

하 서 진 수석연구원

전국 주택 매매가격은 일부 지역의 상승세로 전월 대비 하락세 완화가 지속되었다. 가격 저점인식이 형성된 지역 중심으로 매매 거래량이 소폭 증가했지만 장기 평균 거래량을 하회했다. 수요 위축이 지속되는 가운데 가격 상승세는 수도권 핵심지역 및 일부 지방에 한정되고 있어 지역별로 시황 차별화가 지속될 전망이다. 한편, 임대시장 관련 제도 개선이 논의되고 있으나 매매수요 관망세, 월세 부담으로 인한 전세수요 확대 등으로 전세가격 상승세는 이어질 가능성이 높다.

### ■ 일부 지역의 상승세로 전국 주택 매매가격은 전월 대비 하락세 완화

- 서울 도심과 동남권, 서울 인접 지역, 경북 및 강원 일부지역에서 상승하며 전국 주택 매매가격은 2개월 연속으로 전월 대비 하락폭 축소
  - 전국 주택 매매가격 상승률(% , MoM) : -0.14('24.2월) → -0.12(3월) → -0.05(4월)
- 아파트는 수도권 핵심지역 중심으로 상승하며 하락폭이 축소되었지만 연립과 단독주택은 전월 수준의 변동률을 유지
  - 유형별 상승률(% , MoM, 3월/4월) : 아파트 -0.18/-0.08, 연립 -0.07/-0.08, 단독 0.07/0.08
- 전세가격은 신축, 역세권, 정주여건이 양호한 지역 중심으로 상승폭 확대했으며, 아파트가 상승을 견인(0.12%)했으나 전세사기 우려로 연립은 하락(-0.06%)
  - 전국 주택 전세가격 상승률(% , MoM) : 0.03('24.2월) → 0.05(3월) → 0.07(4월)

### ■ 가격 저점인식이 형성된 곳 중심으로 매매거래가 소폭 증가했으나 장기 평균을 하회


- 주택시장 내 관망세가 다소 완화되고 매매 거래도 소폭 늘면서 '24.1분기 공동주택 (아파트, 연립) 실거래 가격이 상승
  - 주택 매매 월평균 거래량(만호, 전국/수도권) : 3.8/1.5('23.4Q) → 5.3/2.3('24.1Q)
- 가격 저점인식이 형성된 지역에서는 추가하락 우려가 얼어지고 도심 내 아파트 등에 매수세가 늘며 가격 상승지역이 증가
  - 전월 대비 매매가격 변동 분포(곳, 상승/하락) : 51/123('23.12월) → 66/108('24.4월)
- 하지만 전국 매매 거래량이 여전히 장기평균(7.6만호)보다 낮고, 수도권 핵심지역 및 일부 지방에서만 가격 상승세가 나타나 본격적인 상승 전환에 한계



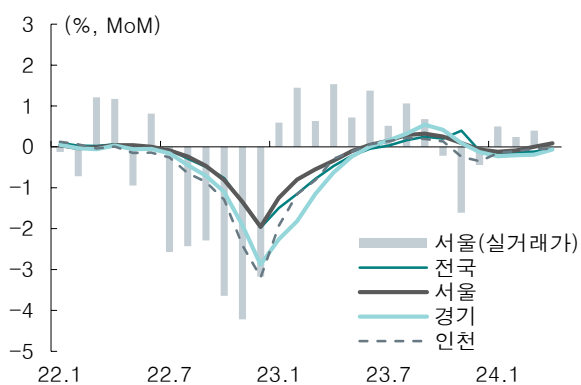
■ 주요 위축이 지속되는 가운데 지역별로 시황 차별화

- 매매거래 부진, 가격 조정, 시장 관망세 지속되며 가계대출 중 주택담보대출 증가규모는 전 분기 대비 감소
  - 주택담보대출 증감액(말잔, 조원) : 17.3('23.3Q) → 15.2(4Q) → 12.4('24.1Q)
- 공급부족 우려 등으로 매수심리가 일부 회복되고 있으나, 수도권 핵심지역, 수도권 기타지역, 지방 등 선호도에 따라 시황 차별화
  - 대부분 지역이 상승 전환한 서울에서도 외곽지역(도봉구, 노원구 등)은 하락세 지속
- 부동산PF 정리 본격화로 수요가 부진한 곳일수록 경매물건, 미분양 등 할인 매물이 증가할 가능성이 높아 시황 차별화 지속에 영향
  - '24.7월 PF 사업성 평가가 실시될 예정이어서 할인 매물은 하반기부터 증가할 전망

■ 한편, 임대시장 안정을 위한 제도 개선이 논의되나 전세가격 상승세는 이어질 전망

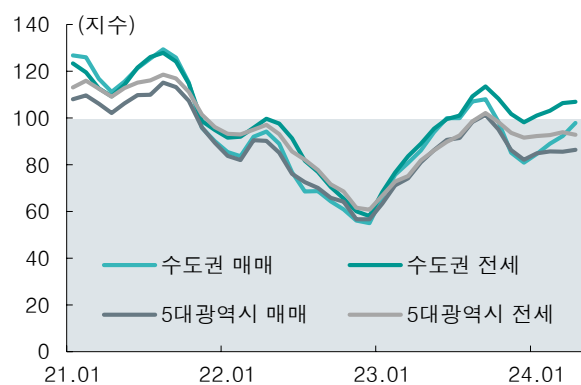
- '20년 주택임대차보호법(계약갱신청구권, 전월세상한제) 시행 후 갱신권을 활용한 임대계약의 만기가 도래하면서 전세가격 급상승 우려가 증대
- 임대차 제도 개선과 공급 확대 등이 포함된 전세시장 대책이 논의되고 있으나 임대시장 불안 확대를 염려해 현행 주택임대차보호법의 틀은 유지될 가능성
- 매매수요 관망세, 월세부담 증대에 따른 전세수요 확대 등 전세가격 상승요인이 지속되고 있어 전세가격은 수도권 중심으로 상승할 전망
  - 전세가격전망지수(100 초과 시 상승 비중 높음) : 수도권 107, 5대광역시 92.9 

■ 월간 주택 매매가격 변동률



자료 : 한국부동산원(종합주택 매매가격, 공동주택 실거래가)

■ 매매·전세가격전망지수

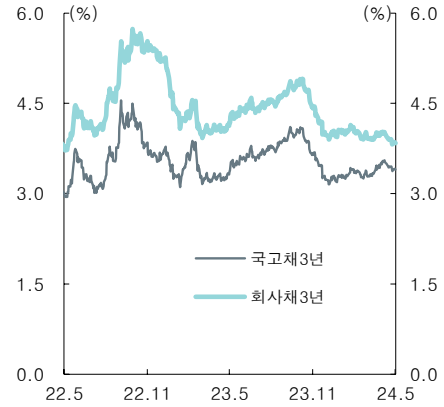


주 : 0~200 범위 이내이며 100 초과할수록 상승 비중이 높음  
 자료 : KB부동산

## 국내 금융시장

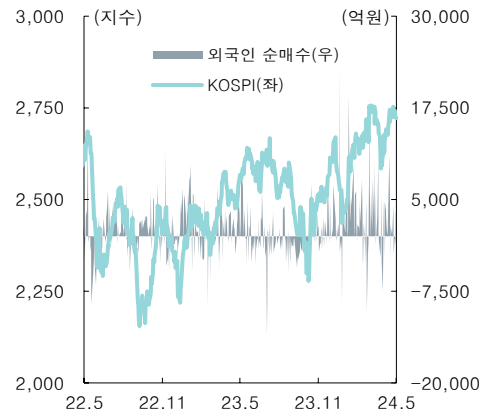
### 금리

단위: %	콜 (1일)	CD (91일)	산금채 (1년)	회사채 (AA-, 3년)	국고채 (3년)	국고채 (5년)
'22년말	3.38	3.98	4.17	5.23	3.72	3.74
'23년말	3.91	3.83	3.69	3.90	3.15	3.16
4월말	3.66	3.57	3.65	4.00	3.53	3.59
5월 17일	3.53	3.60	3.58	3.83	3.38	3.41
5월 20일	3.54	3.60	3.59	3.85	3.41	3.44
5월 21일	3.53	3.60	3.59	3.85	3.41	3.44
5월 22일	3.53	3.60	3.59	3.85	3.41	3.44
5월 23일	3.56	3.60	3.58	3.84	3.40	3.42



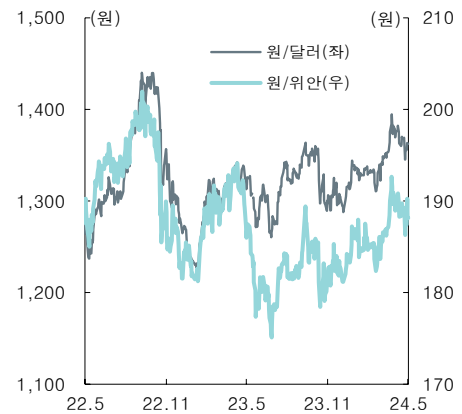
### 주가

	KOSPI (지수)	거래대금 (억원)	거래량 (백만주)	외인순매수 (억원)
'22년말	2,236.4	60,365	361	-1,437
'23년말	2,655.3	94,189	460	7,017
4월말	2,692.1	113,471	460	2,384
5월 17일	2,724.6	110,083	576	-2,415
5월 20일	2,742.1	125,023	582	-161
5월 21일	2,724.2	104,904	561	-1,066
5월 22일	2,723.5	123,785	485	2,941
5월 23일	2,721.8	114,493	428	3,618



### 환율

단위: 원	원/달러	원/100엔	원/위안	원/유로
'22년말	1,264.5	950.3	181.5	1,349.0
'23년말	1,288.0	911.0	181.2	1,425.1
4월말	1,382.0	875.7	190.8	1,473.8
5월 17일	1,354.9	870.3	187.5	1,472.5
5월 20일	1,355.9	867.6	187.4	1,472.0
5월 21일	1,363.3	872.8	190.3	1,479.5
5월 22일	1,362.9	869.0	188.2	1,475.0
5월 23일	1,362.4	867.9	188.1	1,473.3

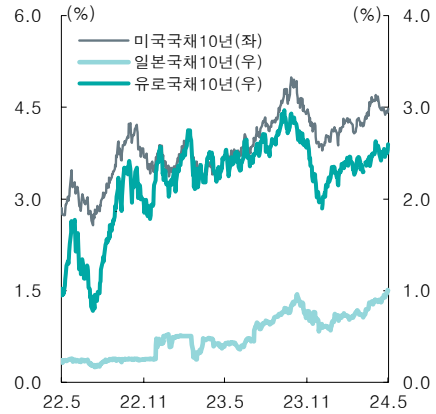


자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스

## 해외 금융시장

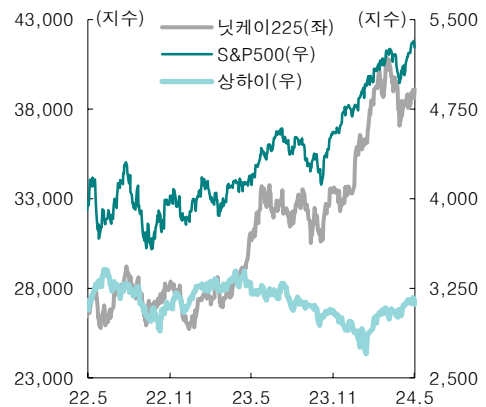
### :: 금리

단위: %	미국				일본	유로
	실효FR	SOFR3월	국채2년	국채10년	국채10년	국채10년
'22년말	4.33	4.59	4.43	3.87	0.42	2.57
'23년말	5.33	5.33	4.25	3.88	0.61	2.02
4월말	5.33	5.33	5.04	4.68	0.88	2.58
5월 17일	5.33	5.33	4.82	4.42	0.95	2.52
5월 20일	5.33	5.33	4.85	4.44	0.98	2.53
5월 21일	5.33	5.33	4.83	4.41	0.98	2.50
5월 22일	5.33	5.33	4.87	4.42	1.01	2.53
5월 23일	-	5.34	4.94	4.48	1.00	2.60



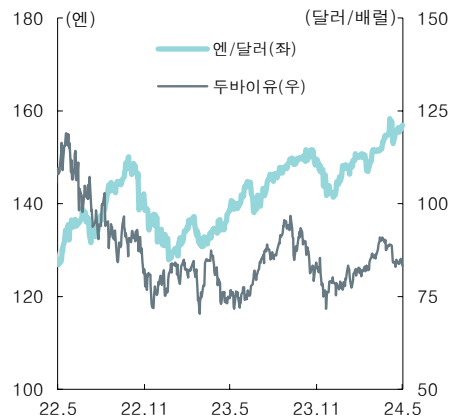
### :: 주가

단위: 지수	S&P500	닛케이225	상하이종합	Euro Stoxx
'22년말	3,839.5	26,094.5	3,089.3	3,793.6
'23년말	4,769.8	33,464.2	2,974.9	4,521.4
4월말	5,035.7	38,405.7	3,104.8	4,921.2
5월 17일	5,303.3	38,787.4	3,154.0	5,064.1
5월 20일	5,308.1	39,069.7	3,171.1	5,074.3
5월 21일	5,321.4	38,946.9	3,158.0	5,047.0
5월 22일	5,307.0	38,617.1	3,158.5	5,025.2
5월 23일	5,267.8	39,103.2	3,116.4	5,037.6



### :: 환율/상품

	환율		상품(유가 현물, 금 선물)	
	엔/달러(엔)	달러/유로(\$)	Dubai(\$/배럴)	Gold(\$/온스)
'22년말	131.27	1.071	78.8	1,826.2
'23년말	141.36	1.106	79.1	2,083.5
4월말	157.78	1.066	88.6	2,302.9
5월 17일	155.67	1.087	84.6	2,417.4
5월 20일	156.23	1.086	85.1	2,438.5
5월 21일	156.12	1.085	84.2	2,425.9
5월 22일	156.75	1.082	-	2,392.9
5월 23일	156.88	1.081	83.3	2,337.2



자료 : Bloomberg, 연합인포맥스



## 하나금융포커스

제14권 11호

등록번호 서울중, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2024년 5월 24일 인쇄

2024년 5월 27일 발행

발행인 이승열

편집인 장보형

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 제14권 11호

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