

제10권 19호

2020. 9. 14~2020. 9. 27



# 하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 논단** 디지털 자산관리 플랫폼 확산과 금융산업의 변화
- 이슈분석** 포스트 코로나, 자동차금융의 변화와 대응
- 금융경영브리프** 美은행, 가상자산 예치서비스 분야에 진출 준비  
코로나19와 애그테크의 부상
- 금융시장모니터** 금 리: 오버슈팅 이후 점진적 하단 낮추기  
외 환: 美대선을 앞둔 눈치보기 장세  
부동산: 정책효과로 가격 상승세 둔화
- 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   곽영훈(yhkwak)  
연구원     최희재(heejaechoi)

#### 금융경영브리프

연구위원   안성학(shahn)  
수석연구원 김지현(jihyunkim)  
연구원     마지황(okmacool)

#### 금융시장모니터

금 리 | 수석연구원 김수정(sjkim1771)  
외 환 | 연구원   윤지선(jisun.yun)  
부동산 | 연구위원 황규완(gwhwang)

#### 금융지표

연구원     최제민(jeminchoi)

# 하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 01 **논단** 디지털 자산관리 플랫폼 확산과 금융산업의 변화
- 04 **이슈분석** 포스트 코로나, 자동차금융의 변화와 대응
- 08 **금융경영브리프** 美은행, 가상자산 예치서비스 분야에 진출 준비  
코로나19와 애그테크의 부상
- 12 **금융시장모니터** 금 리: 오버슈팅 이후 점진적 하단 낮추기  
외 환: 美대선을 앞둔 눈치보기 장세  
부동산: 정책효과로 가격 상승세 둔화
- 18 **금융지표** 국내 금융시장  
해외 금융시장



# 디지털 자산관리 플랫폼 확산과 금융산업의 변화\*

김 상 진 연구위원(sjkim@hanafn.com)

코로나 이후 금융시장 전반에 희망이 확산되며 실물자산에 대한 공격적 투자가 이뤄지고는 있지만 변동성 확대에 대한 준비가 필요한 시점이다. 하반기 자산관리를 주요 서비스로 내세우는 마이데이터 사업이 도입되면서 시장의 기대감이 커지고 있는데 이는 디지털 자산관리 플랫폼의 확산, 기존 금융회사의 역할 재검토로 이어질 수 있다. 정책당국은 플랫폼 확산에 대응해 규제를 확립하는 한편 금융회사가 자산관리 서비스를 다수 고객에게 제공할 수 있도록 규제를 재검토해 주기를 기대한다.

## ❖ 코로나 이후 개인의 디지털 자산관리에 대한 관심 확대

코로나 직후 개개인의 삶에서 느껴졌던 가장 큰 사고의 변화는 무엇일까? 안정적으로 지속될 것으로만 보였던 개인의 삶이 통제할 수 없는 상황에 빠져들고, 예상치 못한 위협에 장기간 노출되면서 앞으로도 이러한 위기가 재현될 수 있다는 불안감을 느끼게 된 점이 아닐까 싶다. 그렇다면 코로나 사태가 발발한지 6개월이 지난 지금 우리가 처음에 가졌던 불안감은 지속되고 있을까? 코로나는 위기였지만 안정적으로 관리할 수 있는 상황이 지속될 것이고, 치료제나 백신이 나오면 오히려 지금의 상황은 극복 가능하다는 희망이 확산되는 것으로 보인다. 이러한 희망은 장기화되고 있는 초저금리 상황에서 개인들의 실물자산에 대한 공격적인 투자로 이어지고, 원유, 원자재 등 대체자산으로 투자가 쏠리는 모습도 나타났다. 이는 일견 합리적인 행동으로 보이며, 급감하는 은행 요구불 예금 잔액과 급증하는 신용거래용자잔고, 공매도 금지 연장과 뉴딜펀드 도입 등에서 논란은 지속되고 있다.

이러한 공격적인 투자와 자산 이동은 언택트 기술 확산과 더불어 급격하게 진행되고 있다. 모바일 간편 결제 등 지급결제 분야에서 이미 디지털 전환을 학습한 개인은 자산관리 분야에서도 빠른 속도로 모바일 앱 등을 활용하는 모습이다. 이는 비대면 계좌 개설 허용 등 당국의 정책 변화와 신생 투자자문일임사, 자산운용사의 노력과도 연계되어 소비자에게 다양한 기회를 제공하고 있다. 특히 디지털 플랫폼 기반 신생 금융회사들은 다양한 모바일 앱을 출시하고 SNS 등을 통해 적극적으로 소통하고 있는데 이러한 노력으로 더 많은 금융소비자가 자산관리에 관심을 가지게 되었다.

코로나 사태 발생 이후 6개월째인 현재 초기보다 희망적인 전망이 금융시장에 확산

소비자의 언택트 기술에 대한 적응과 신생 금융회사의 노력으로 디지털 자산관리에 대한 관심이 확대

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

## ∴ 마이데이터 도입에 따른 디지털 자산관리 플랫폼의 확산

로보어드바이저는 자산 배분을 통해 다양한 시나리오에 대응할 것으로 기대

그렇다면 구체적으로 디지털 자산관리 플랫폼은 무엇이고 플랫폼은 어떻게 진화할까? 디지털 자산관리 플랫폼의 구성요소로는 패시브(인덱스) 펀드, ETF, 로보어드바이저, 자산운용 플랫폼 등을 들 수 있다.<sup>[1]</sup> 패시브(인덱스)펀드와 ETF가 액티브펀드 대비 낮은 수수료로 고객의 자산을 확대시킬 수 있는 상품이라면 로보어드바이저는 자산 배분을 통해 고객 자산을 보다 안정적으로 관리할 것으로 기대를 받고 있다. 즉 저금리 시대 자산관리가 주식, 채권 등 전통 자산에 기반한 반면 앞으로의 자산관리는 인플레이션 등 다양한 시나리오에 대응하기 위해 대체투자, 지역배분 등으로 포트폴리오를 확대해야 하는데 이를 로보어드바이저가 담당하는 것이다. 자산운용 플랫폼의 경우에도 AI 기반 BlackRock Robo-Advisor 4.0에서 보듯 기존 인력의 역할을 복제하고 이후 이들을 대신할 Robo-Boss가 조만간 등장하면서 디지털 전환 속도가 더욱 빨라질 것으로 보인다.<sup>[2]</sup>

마이데이터 도입으로 디지털 자산관리 플랫폼이 대중화될 것으로 예상

국내의 경우 다수의 신생 디지털 자산관리 플랫폼은 로보어드바이저를 통한 포트폴리오 구성과 이에 따르는 ETF 기반의 상품 매매 등을 실행해 왔는데, 마이데이터 사업 허용은 이를 한 단계 더 높은 수준으로 진화시킬 것으로 생각한다. 최근 마이데이터를 준비하는 다수의 기업들은 디지털 자산관리를 주요 서비스로 내세우고 있는데, 해당 서비스가 기존 고객 자산 통합 조회뿐만 아니라 고객 성향에 맞춰 자산을 재분배하고 이를 과거 수익률과 비교해 고객에 제시한다면 해당 서비스를 대중화시키리라 본다.

빅테크 기반의 마이데이터 사업자 도입으로 수수료 추가 인하 등 서비스 경쟁은 불가피

특히 빅테크 등이 마이데이터 인허가 획득 이후 자산관리 서비스를 시행하게 된다면 고객 자산관리는 대중화와 함께 수수료 인하 등 경쟁이 심화될 가능성이 높다. 빅테크 기반의 마이데이터 사업자는 자산관리 플랫폼 도입 초기 이익 창출보다는 트래픽을 늘려 자사 서비스 이용을 확대하는데 초점을 맞출 것으로 보인다. 이를 위해 현재 신용카드 판매 사례에서 확인할 수 있듯이 기존 사업자 보다 고객에게 더 많은 혜택을 제공할 것을 금융회사에 요청할 것으로 보이는데 자산관리에 있어서는 펀드 판매, IRP 등의 수수료 추가 인하로 연결될 가능성이 높다.

[1] Daniel Haberly, Duncan MacDonald-Korth, Michael Urban, Dariusz Wójcik, "Asset Management as a Digital Platform Industry : A Global Financial Network Perspective", Geoforum, Volume 106, 2019. p.171.

[2] Damir Tokic, "BlackRock Robo-Advisor 4.0 : When artificial intelligence replaces human discretion", Strategic Change, Volume 27, Issue 4, 2018. p.289.

## ❖ 금융회사와 정책당국의 대응 방향

금융회사는 어떤 방향으로 디지털 자산관리 플랫폼을 만들고 운용해야 할까? 기존 자산관리가 PB 등 특정 계층을 대상으로 한 포트폴리오를 판매하고 주기적으로 이를 리밸런싱 하는 것이었다면 앞으로는 일반인을 대상으로 디지털 자산관리 플랫폼을 만들고 로보어드바이저를 자체 제작해 다양한 포트폴리오를 제시하는 것으로 충분한 것이 아닐까? 아니면 개인 디지털 자산관리에 대한 접점은 빅테크로의 이동이 불가피하니 판매보다는 제조 역할, 즉 ETF 등의 운용 상품 개발에 치중해야 하지 않을까?

금융회사는 고객을 자사 플랫폼 내에서 지속적으로 활동하게 만들고 새로운 고객을 유입시키기 위해 자산관리 전반에 대한 인식을 제고할 필요가 있다. 소액이라 할지라도 자산관리가 왜 필요한지, 자산배분이 어떠한 효과를 가져다 줄 수 있는지를 우선 안내하고, 실제 개발 및 운용에 있어 급격한 시장 변동에 안정적으로 손님이 대처할 수 있도록 지원해야 한다. 즉, 수익률 중심의 자산관리 플랫폼보다는 손님이 장기 계획에 맞춰 자산을 축적하고, 위기 시에 개인 손실을 최소화할 수 있도록 자문하는 것이 바람직할 것으로 보인다. 또한 상품 제조 측면에 있어서는 이미 경쟁 중인 해외 ETF와 다양성 및 수수료 측면에서의 차이를 줄여나갈 필요가 있다.

금융정책당국은 이러한 시장 변화를 어떻게 이끌어 가야 할까? 현재 이뤄지는 마이데이터 인허가를 통해 디지털 자산관리 플랫폼간 경쟁 환경을 조성하여 소비자 편의를 제고하면서, 소비자가 안심하고 이용할 수 있도록 최근 발표한 “금융플랫폼 사업자 등이 신기술 활용시 투명성 및 책임성 확보를 위한 원칙”하에 규제를 확립하는 것이 필요하다. 수익률에 민감해질 수 있는 디지털 플랫폼에서 부동산 또는 동산 담보 P2P를 판매하기보다 운용 원칙을 더 자세히 공시하게 하고 비유동성 자산 등 고위험 자산에 과도한 비중을 두지 않도록 규제할 필요가 있다. 사업자가 수익 창출 목적으로 자사 플랫폼이 소유한 금융회사의 교차 판매 비중을 높이는 것은 아닌지도 검토가 이뤄져야 한다. 마이데이터 사업자의 경우에는 고객 관련 데이터 동의가 실질적으로 이뤄지고, 주체의 동의하에 데이터가 이동되는지도 주목해야 한다. 마지막으로 실질적인 자산관리가 가능하도록 업권간 규제를 완화할 필요가 있다. 즉, 다수 고객이 수수료 비용이 적고 유동화가 편리한 ETF를 거래하는 상황에서 금융회사 디지털 자산관리 플랫폼이 이를 관리할 수 있도록 신탁, 일임 관련 업권 차이를 재검토하기를 기대한다. 

디지털 자산관리 플랫폼에 대한 금융회사의 대응 방향은 구체적으로 정해지지 않은 상태

금융회사의 플랫폼은 자산관리 전반에 대한 인식을 제고하는데 초점을 맞추어야

정책당국은 마이데이터 인허가 이후 디지털 자산관리 플랫폼 관련 규제를 고민해야 할 필요

## 포스트 코로나, 자동차금융의 변화와 대응

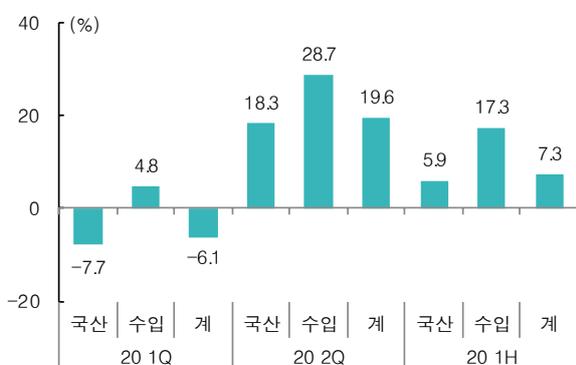
이수영 연구위원(sylee11@hanafn.com)

지속적으로 성장하던 자동차금융시장은 경쟁 심화로 인한 수익성 저하와 성장세 둔화에 직면한 상황이다. 또한 자동차금융의 근간이 되는 자동차시장은 팬데믹 이후 구조 변화가 가속화되고 있다. 이에 금융사들은 개방형 디지털 체계로의 전환을 통해 플랫폼 비즈니스를 확대하는 한편, 자동차에서 모빌리티로 상품과 서비스를 확장하고, 차량 구매 후 이용, 유지, 관리 등을 포함한 애프터마켓에서 선제적 비즈니스를 모색하여 질적, 양적 성장을 도모할 필요가 있다.

### ■ 코로나19 확산에도 불구하고, 상반기 자동차 판매 증가로 자동차금융의 실적 타격은 제한적

- 정부의 수요부양책, 신차 출시 등의 영향으로 상반기 국내 자동차 판매량은 전년 동기 대비 증가하였으며, 이는 전세계 주요국 중 유일
  - 특히 개별소비세 감면의 영향으로 3월 이후 판매량이 반등, 상반기 기준 신차 7.3%, 중고차 5.9% 증가, 특히 수입 신차의 경우 17.3%로 급증
- 자동차금융은 1분기 국산차 판매 부진으로 실적이 다소 저조했으나, 2분기 회복하여 상반기 전체로는 전년 대비 소폭 성장 예상
  - 1분기 국내 자동차 판매가 6.1% 감소한 가운데, 자동차 할부 금융 실적은 11.6% 감소한 반면, 리스 실적은 17.8% 증가하여 총 4.4% 감소
  - 현대캐피탈(2.7%), KB캐피탈(5.8%), 하나캐피탈(4.4%) 등 주요 캐피탈사 상반기 자동차금융자산은 작년 말 대비 증가

### ■ 국내 자동차 판매 성장률 (전년 동기 대비)



자료 : 한국자동차산업협회, 한국수입자동차협회  
주 : 신차 판매 기준

### ■ 자동차 할부 및 리스금융 실적 (조원)

	'15	'16	'17	'18	'19		'20.1Q	
					1Q	증감율	1Q	증감율
할부	13.6	15.9	18.5	19.6	21.1	7.0	6.2	-11.6%
리스	9.3	8.5	9.3	10.2	10.4	2.3	2.7	17.8%
계	23.0	24.4	27.8	29.8	31.4	9.3	8.9	-4.4%

자료 : 여신금융협회  
주 : 여신금융회사

■ 그러나 국내 자동차금융시장은 수익성 저하 및 성장세 둔화에 직면

- 캐피탈사가 주도하던 시장에 은행, 카드사 등의 진입으로 경쟁 심화, 수익성 저하
  - 국내 자동차시장 규모는 76조원대로 추산되며, 캐피탈사가 이중 약 80%를 차지, 카드(12%), 은행(7%)순<sup>1)</sup>
- 이에 금융사들은 수익성이 높은 중고차금융 비중을 늘리고, 상품 및 부가서비스 다양화, 상품 가입 채널의 디지털화, 자체 플랫폼 구축 등을 통해 대응 중
  - 특히 KB캐피탈의 'KB차차차', 신한카드의 '마이오토', 하나캐피탈의 '하나드림카' 등 시장 지배력을 높이기 위해 경쟁적으로 디지털 플랫폼을 구축

■ 한편 코로나19 장기화로 자동차금융의 근간이 되는 자동차산업의 구조 변화가 가속화

- (모빌리티에 대한 관점 및 행태 변화) 이동이 위축되는 반면 안전한 이동에 높은 가치를 두어 제3자 동행을 기피하며, 소유에 대한 관점이 긍정적으로 변화
  - 공유형 사업모델이 위축되는 한편 퍼스널 모빌리티 수요 확대, 사용한 거리만큼 대가를 지불하는 pay-for-use mobility, 자율 주행, 물류 중심 Mobility as a Service 가속화 등이 예상됨
- (친환경 자동차 시장 확대) 기후변화에 대한 각국의 관심이 고조되고, 환경 규제 및 친환경 자동차 지원 강화 등으로 코로나19를 계기로 친환경 자동차, 특히 전기차 중심으로 글로벌 시장은 가파르게 성장할 전망
  - 전기차 비중은 승용차 기준, 글로벌 2.7%('20)→28%('30)로 확대 전망되
- (디지털 판매 채널 확대 가능성) 수입 및 중소 브랜드를 주축으로 시도된 비대면 판매와 마케팅이 긍정적 성과를 거두며 디지털 채널의 성공 가능성을 확인

■ 자동차 브랜드별 디지털 채널 활용 사례

브랜드	내용 및 특징	주요 성과
쌍용 자동차	온라인 커머스, 홈쇼핑 등에서 코란도 와 티볼리 홍보 및 판매	전월 대비 판매량 27%(5월), 38%(6월) 증가
르노삼성	신차 XM3를 출시하면서 마이크로사 이트를 통해 비대면 청약 접수, 네이버와 온라인 사전계약 이벤트	신차(XM3) 13% 온라인 판매
Jeep	홈페이지 내 비대면 구매전용 채널개 설(20.3), 온라인 구매 상담, 시승 신청, 계약서 작성, 출고 서비스를 제공	전체 계약의 약 10%가 온라인으로 진행
BMW	BMW 샵 온라인 개설, 한정판 모델을 온라인에서만 예약 가능	한정판 모델 완판
Mini	전자계약 시스템 '디지털 세일즈 플랫폼' 도입(20.9)	-

자료 : 언론보도 종합

■ 코로나 이후 모빌리티 산업 내 구조 재편

서비스 또는 교통수단	향후 전망	비고
마이크로 모빌리티	↑	
렌탈, 리스	↑	
자율 주행	↑	물류
Pay-for-use	↑	
Mobility-as-a-Service	↑	중장기
대중교통	↓	
차량 공유	↓	
승차 공유	↓	

자료 : 언론보도 종합

[1] "캐피탈 영역 침범하는 은행 카드사", 더벨, 2019.9

[2] "Electronic Vehicle Outlook 2020", BloombergNEF, 2020.5

- (자동차 구매 중개 플랫폼 확대) 딜러와 소비자를 직접 연결하는 자동차 구매 중개 플랫폼이 증가. 플랫폼 제공사의 적극적인 유인책과 더불어 참여자 확대로 플랫폼 중심의 시장으로 변화 중

■ 이에 자동차금융업계에서도 자동차산업의 변화에 따라 경쟁방식의 변화가 진행 중

- 자동차금융은 금융사, 핀테크, 자동차 제조사 등이 구축한 다수의 O2O 플랫폼이 경쟁 중이며, 역경매(딜러간 가격 경쟁) 등 생태계 주도권이 소비자로 이동 중
- 코로나 이후 공유보다 소유, 소유보다 사용에 가치를 두는 소비자가 증가함에 따라 리스 및 장기 렌트 등의 수요가 증가
  - 소비자들은 신차를 할부로 구매하는 것보다 렌트와 리스에 관심이 증가(62%)하였으며, 자동차도 소유보다 빌려쓰는 경우가 더 많아질 것(76%)으로 예상<sup>3)</sup>
- 기존에 자동차를 대상으로 제공했던 금융 상품과 서비스들을 다른 모빌리티 수단으로 확장 시도
  - 현대차는 차량 구독서비스를 퍼스널 모빌리티, 주차, 대중교통, 음악 스트리밍이용권까지 확장한 번들형 구독서비스를 지난 6월 런칭
- 자동차 구매 후 자동차의 이용, 유지, 보수 등을 포함한 애프터마켓 시장 규모가 확대되고 있는 반면 일부 카드사를 제외한 금융회사 참여는 아직 저조<sup>4)</sup>
  - BC카드는 주유,정비,렌트,보험 관련 서비스를 제공하는 플랫폼을 런칭(19년 10월), 신한카드는 자사 플랫폼 '마이오토' 내 차량관리 관련 서비스를 제공

■ 국내 업권별 주요 자동차 금융 플랫폼 현황

업권	회사	플랫폼	출시일	비고
카드	삼성	다이렉트 오토	16.7	신차, 중고차
	신한	마이오토	18.10	신차, 중고차
	KB	KB차차차	16.6	중고차
	BNK	BNK썸카	16.8	중고차
캐피탈	현대	플카	18.11	중고차
	현대	디지털오토	19.9	신차
	하나	하나드림카	19.11	중고차

자료 : 언론보도 종합, 여신금융연구원

■ 현대차 구독서비스 '현대 셀렉션'

종류	가격	차종	부가서비스
레귤러 (월)	베이직	59만원	아반떼, 베뉴
	스탠다드	75만원	쏘나타, 투싼 등
	프리미엄	99만원	그랜저, 싼타페 등
스페셜 (48시간)	트래블	19.9만원	팰리세이드, 스타렉스
	스포츠	14.9만원	벨로스터N

자료 : 현대 셀렉션

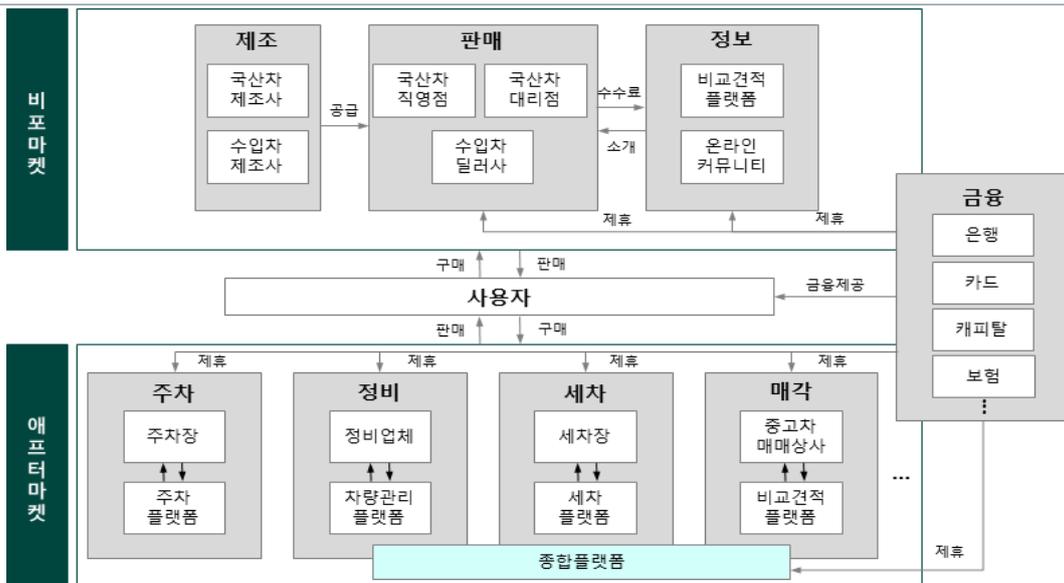
[3] "자동차의 소유보다 '사용'가치를 중요하게 생각하는 요즘 소비자들", 엠브레인, 2020.5

[4] 통상적으로 자동차금융은 자동차를 구매하는 과정에서 금융회사를 통해 자금을 빌리는 것을 의미하며, 애프터마켓은 자동차 구매 이후 주차, 정비, 세차, 매각 등의 시장을 포괄

■ 자동차금융사들은 저성장 극복을 위해 지속적 혁신을 통한 신성장동력 발굴 필요

- 금융사들은 정보의 신뢰도를 높이고, 데이터 기반 차별화된 경험을 제공하여 플랫폼 지배력을 높이는 한편 산업 내외부 선도 플랫폼과 제휴 강화를 병행할 필요
  - DBS Car Marketplace는 플랫폼 지배력 확보를 위해 sgCarmart, Carro 등 선도 비교견적 플랫폼과 제휴를 통해 다수의 매물을 안정적으로 보유
- 특히 포스트 코로나 시대에는 영역 파괴형 경쟁이 일반화될 것으로 전망, 이종사업 간 결합과 확장을 통해 새로운 사업기회를 창출할 필요
  - 차량 호출 서비스로 시작한 Grab은 음식 배달 등 생활밀착형 플랫폼으로 확장, 운행정보와 매출기록 데이터를 기반으로 결제, 중기금융, 보험, 디지털뱅크 등 금융 사업 본격화
- 향후 전기차, 모빌리티 페이 등의 생태계 변화를 모니터링하고, 생태계 참여를 통해 연계 자동차금융상품 개발 등 모빌리티 시장 변화에 선제적 대응 필요
  - 자동차 안에서 주유, 드라이빙 스루, 주차 등 간편하게 결제하는 모빌리티결제는 일부 카드사를 중심으로 얼라이언스 구축 움직임
- 또한 애프터마켓에서도 O2O서비스 플랫폼이 영역을 확대 중인바, 플랫폼 제휴를 통해 결제, 소액대출, 구독형 패키징 금융 상품 등 제공 가능
  - 특히 애프터마켓의 경우 차량 관련 데이터 확보가 용이하여 향후 자동차 관련 금융상품 및 서비스 개발, 교차판매 등에서의 비즈니스 기회 창출 기대 

■ 모빌리티 생태계 구조 (이동수단 보유 관점)



자료 : 하나금융경영연구소

주 : 완성차 제작을 위해 부품이 공급되는 과정 등은 제외하고 완성차가 최종 구매자에게 전달되는 과정을 비포마켓으로 정의

## 美은행, 가상자산 예치서비스 분야에 진출 준비

김지현 수석연구원(jihyunkim@hanafn.com)

최근 美통화감독청은 은행의 가상자산 예치서비스를 허용한다고 발표했다. 기관투자자들이 가상자산에 대한 투자 비중을 늘리고 있는 가운데 美 시중은행의 가상자산 시장 진출은 글로벌 가상자산 시장 성장을 더욱 촉진시킬 전망이다. 이미 해외 금융사들은 기관투자자 대상 가상자산 서비스 개발하고 있으며, 국내 은행들도 글로벌 행보에 맞추어 가상자산을 이용한 디지털 금융업 확대와 가상자산의 안정성과 투명성을 보장할 수 있는 리스크관리 체계 구축에 대한 고민도 필요하다.

### ■ 최근 美통화감독청은 은행의 가상자산 예치서비스를 허용한다고 발표<sup>1)</sup>

- 美통화감독청은 지난 7월 가상자산을 은행의 수탁자산 대상에 포함한다고 공표하며 신탁인가를 받은 모든 은행의 가상자산 예치서비스 제공을 허용
  - 현재 미국에서는 금융당국의 허가를 받은 비트고와 코인베이스 등 암호화폐 전문 수탁기관들만 디지털자산 예치서비스를 제공 중
- 향후 美시중은행들은 암호화폐 등 가상자산의 고유 암호화키를 보관하는 방식으로 수탁서비스 제공이 가능할 예정

### ■ 美은행권의 가상자산 예치서비스 도입은 글로벌 가상자산 시장의 빠른 성장을 견인할 전망<sup>2)</sup>

- 글로벌 가상자산 시장규모는 빠르게 성장 중이며, 기관투자자들도 분산투자 효과와 가치상승 잠재력을 이유로 가상자산 투자 비중을 늘리는 추세
  - 가상자산 시장 규모 전망 : '17년 2.4억달러 → '22년 5.6억달러(CAGR 18.3%)
  - 가상자산 보유 기관투자자 비중 : '19년 22% → '20년 36%
- 은행권의 가상자산 예치서비스 도입은 가상자산에 대한 인식 변화와 디지털 금융 서비스 확대를 촉진해 글로벌 가상자산 시장의 지각변동 예상
  - 가상자산 시장 내 지역별 기업 비중('20) : 유럽 45%, 미국 20%, 아시아 30%

[1] "The race for digital asset supremacy", 2020.09.01, CityAM

[2] "Growing number of institutional investors believe that digital assets should be part of their investment portfolio, according to new research from Fidelity digital assets", 2020.06.09, Businesswire

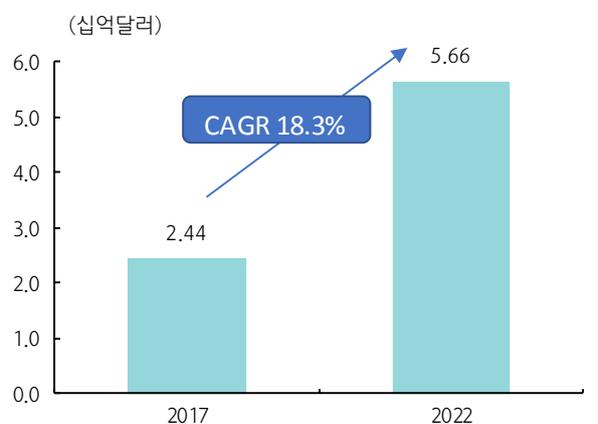
■ 해외 금융사들은 가상자산을 이용한 신규 비즈니스 개발에 본격 나서는 추세

- JP모건은 블록체인 업체 ‘백트’와 기관투자자의 암호화폐 투자서비스를 개발 중이며, 골드만삭스는 암호화폐 보안회사 ‘렛저’와 함께 운용사 코마이누를 설립
- SC은행의 SC벤처스는 기관투자 전용 가상자산 커스터디 솔루션을 출시할 예정이며, 비트코인 등 가상자산과 증권형 토큰에 적합한 형태로 솔루션을 개발중
- 스위스 국영 상업은행 바슬러 칸토날방크는 자회사인 방클레이어를 통해 내년부터 가상자산 거래와 예치서비스를 시작할 예정
- 일본의 노무라홀딩스는 ‘렛저’와 글로벌 금융 컨설턴트 업체 ‘글로벌 어드바이저’와 함께 컨소시엄을 구성하여 암호화폐 커스터디 시장 진출을 준비

■ 국내 은행들도 투명하고 안전한 가상자산 금융 사업 확대 방안을 고민할 필요

- 국내 은행들도 지난 3월 정부의 특정금융정보법 개정안 확정 후 가상자산을 이용한 디지털금융업 확대를 위한 신규서비스 개발을 본격적으로 시작
  - 신한은행은 블록체인 업체 블록코와 커스터디 기술 검증을 진행
  - KB국민은행은 암호화폐 운용사 해시드와 가상자산 트레이딩 기업 김벌랜드와 가상자산 분야의 기술협력 업무협약을 체결
  - NH농협은행은 블록체인 업체 헥슬란트와 제휴해 가상자산의 발행부터 소각, 관리까지 할 수 있는 기관투자자 대상 종합 커스터디 플랫폼 개발을 준비 중
- 가상자산 서비스 개발과 함께 자금세탁 및 해킹 방지 등 투명하고 안전한 가상자산 금융서비스를 위한 리스크관리 체계 구축 방향도 같이 고민할 필요 

■ 가상자산 시장 규모 추정



자료 : MarketandMarket

■ 가상자산 제3자 수탁서비스 제공 중인 미국 기관

기관명	수탁 자산 종류	예치규모
Coinbase Trust	33개 암호화폐 취급	7십억달러
Bakkt Warehouse	비트코인 취급	-
Kingdom Trust	리플, 이더리움, 비트코인, 라이트코인 취급	12십억 달러
Bitgo	200개 이상 가상토큰 및 암호화폐 취급	2십억달러
Paxos	8개 가상토큰 취급	-

자료 : Blockchain4all

## 코로나19와 애그테크의 부상

마 지 황 연구위원(okmacool@hanafn.com)

전 세계 애그테크 관련 스타트업 투자가 2014년 29억 달러에서 연평균 23.4% 성장하여 2019년에는 83억 달러를 기록하는 등 애그테크 분야의 투자가 급격히 증가하고 있다. 생산성 향상 및 기후변화 위험 관리 필요성 증가 등이 이러한 투자 증가의 배경이다. 구글, MS 등 글로벌 IT 기업의 애그테크 투자 증가도 주목할 필요가 있으며, 코로나19에 따른 식량자급률 개선 관심 증가, 농촌의 고령화 등으로 향후 시장은 크게 성장할 것으로 전망되므로 기회 확대에 선제적으로 준비할 필요가 있다.

### ■ 전 세계 애그테크 관련 스타트업 투자가 최근 급속히 증가하고 있는 추세<sup>1)</sup>

- 전 세계 애그테크(Agtech)<sup>2)</sup> 관련 스타트업 투자는 2014년 29억 달러에서 연평균 23.4% 성장하여 2019년에는 83억 달러를 기록하였으며, 올해 상반기 잠정 집계된 투자금액은 55억 달러에 달해 작년 투자 규모를 넘어설 것으로 예상
  - 농업에 기술을 접목하여 생산성을 높이는 비즈니스 모델을 애그리푸드(Agrifood)라고 하며, 농작물 재배 전 과정에 적용되는 기술을 애그테크(Agtech)라고 함
- 올해 상반기 기준 분야별 애그테크 스타트업 투자 규모는 농업 유통(Midstream) 기술 관련이 16억 달러로 가장 컸으며, 혁신 식품, 농업 바이오 등에 많은 투자
  - 주요 분야별 투자규모 : 농업 유통 16억 달러, 혁신 식품 11억 달러, 농업 생명공학 8.6억 달러, 바이오 에너지 및 소재 3.7억 달러, 농업 로봇 및 자동화 4천만 달러

### ■ 생산성 향상 및 기후변화 위험 관리 필요성 증가 등이 애그테크 성장의 배경

- IT 기술을 활용한 생산성 향상 및 농작물 유통 편의성 증가, 기후변화에 따른 위험 관리 필요성 증가 및 노동력 부족 등이 애그테크 성장의 배경
  - 영국 스타트업 ‘로보틱스’는 인공지능과 카메라로 딸기를 수확하는 로봇을 개발하였는데, 하루에 25,000개 이상을 수확해 사람 수확량 대비 생산성이 약 67% 개선
- 특히 노동력 부족은 영국, 미국 등지에서는 오래된 문제였는데, 코로나19 팬데믹으로 인한 국경폐쇄 등으로 농장 자동화 및 로봇 수요가 최근 급격히 증가
  - 올해 8월 누적 기준 전 세계 농장 자동화 및 로봇 관련 스타트업 펀딩 40% 증가

[1] "Farm robots given Covid-19 boost", FT, 2020.8.31

[2] 농업(Agriculture)과 기술(Technology)의 합성어

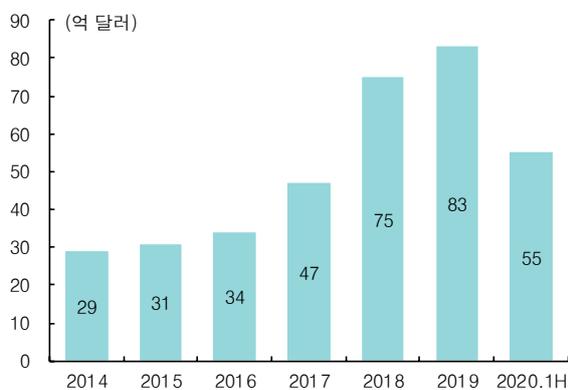
■ 스타트업 투자 규모 증가와 더불어 글로벌 IT 기업의 애그테크 투자 증가도 주목

- 구글, 마이크로소프트, 아마존, 알리바바 등 글로벌 IT 기업의 애그테크 투자 증가도 주목할 필요가 있으며, 이는 전 세계 농업 변화의 중요한 계기
- 구글은 2011년 미국 기상 및 토지 데이터 수집 기업에 투자한 이래로 식물성 우유 제조, 사과 수확용 로봇 제조, 농업 생명공학 등 다양한 분야에 투자 중
  - 최근 인도에 100억 달러 투자 계획을 발표하였는데, 애그테크 등에 투자 예정
- MS는 2017년부터 5천만 달러를 투입하는 ‘AI for Earth’ 프로젝트를 진행 중인데, 이 프로젝트의 일환인 ‘Farmbeats’ 사업을 통해 데이터 기반 농업 솔루션 제공
  - 호주, 아르헨티나, 중국 등지에서 애그테크 관련 스타트업 투자 또한 진행 중
- 중국 알리바바는 2018년 ‘ET Agriculture Brain’이라는 프로젝트를 통해 AI 기술을 농업에 접목하고 있으며, 양돈 및 과수원 분야 등에서 농업 고도화 추진 중
  - 중국 돈육 생산 기업인 테취(Tequ) 그룹은 돼지 사육에 알리바바 AI 기술 적용

■ 코로나19로 인해 애그테크는 더욱 각광 받을 것으로 보여 투자 기회 선점 필요

- 코로나19로 식량자급률 개선에 대한 관심이 높아졌을 뿐만 아니라 심화되고 있는 농업 종사인구의 고령화로 농업의 기술 접목 필요성은 갈수록 확대될 전망
  - '18년 기준 우리나라의 식량 자급률은 46.7%이며, 곡물 자급률은 21.7%
- 농업은 모든 산업 중 디지털 기술 적용이 가장 이루어지지 못한 산업으로 애그테크 스타트업의 성장 잠재력이 매우 크며, 코로나19는 이러한 성장을 가속화
- 따라서 글로벌 IT 기업들의 애그테크 투자 및 애그테크 관련 스타트업 동향에 지속적으로 관심을 가져야 하며, 이를 통해 투자 기회를 선점할 필요 

■ 글로벌 애그테크 스타트업 투자 규모 추이



주 : 2020년 상반기는 잠정 집계 기준  
자료 : AgFUNDER

■ 글로벌 애그테크 유형별 스타트업 투자 규모



주 : 2020년 상반기 기준  
자료 : AgFUNDER

## 금리: 오버슈팅 이후 점진적 하단 낮추기

김 수 정 수석연구원(sjkim1771@hanafn.com)

미국 금리는 증시 불안과 대규모 입찰 소화로 하락했으며, 국내는 외국인 선물 매도 공세로 급등한 후 소폭 반락했다. 최근의 금리 급등과 채권시장 불안에 대응해 한은은 연말까지 5조원의 채권을 매입하기로 발표했으나, 기관들의 매수 여력 감소 등으로 수급 부담이 잔존하고 연말로 갈수록 대외발 금리 상승압력이 부각될 수 있어 최근 금리 급등폭을 전부 되돌리기는 어려워 보인다. 다만 단기 오버슈팅 인식 속에 점진적 금리 하락은 유효하며 당분간 대외금리와의 연동성이 높아질 전망이다.

### ■ 미국 금리의 추가 상승압력은 약화된 반면, 유로지역 금리는 재반락

- 美 8월 실업률과 임금 상승률이 모두 예상보다 빠르게 개선 중이나 영구 실직자의 증가세가 이어지고 주간 신규실업수당청구건수도 정체되며 고용 회복 한계 시사
  - 美 실업률 4월 14.7%→8월 8.4%, 8월 시간당임금 0.4%(MoM, 예상치 0.0%)
- ECB는 현 정책 수준 유지와 함께 경기와 물가 회복에 대해 긍정적으로 평가했으며 영국 정부는 EU와의 탈퇴협약에 위배되는 법안을 추진하면서 EU와 갈등 격화
- 美 금리는 지표 개선으로 상승압력이 부각되기도 했으나 증시 불안과 국채 입찰 호조로 반락, 유로지역은 노딜 브렉시트 우려와 코로나 재확산으로 금리 하락
  - 국채 10년 금리(% , 8.28일→9.10일): 美 0.72→0.68, 獨 -0.41→-0.43, 英 0.32→0.23

### ■ 국내 금리는 외국인 선물 매도 공세로 급등한 후 포지션 조정 일단락으로 소폭 반락

- 2021년 예산안은 올해 본예산 대비 8.5% 증가한 555.8조원으로 계획되었으며 국채 발행(173조원)은 4차 추경을 반영한 올해 발행 수준(175조원 내외)과 근사
  - 4차 추경 편성의 경우 7.8조원 규모로 합의, 이 중 7.5조원을 적자국채로 조달
- 금리가 금통위 이후 정책 실망감과 외국인 대규모 선물 순매도, 국채 발행 부담으로 급등한 가운데, 한은은 연말까지 5조원 내외 국고채를 단순매입하기로 결정
  - 국고 3년/10년 금리(%) : 8.24일 0.82/1.38 → 9.1일 0.98/1.58 → 9.10일 0.92/1.52
- 좁은 범위 내 등락하던 6개월 이하 초단기금리 또한 최근 외국인 재정거래 여건 악화와 대규모 청약 증거금 납입에 따른 단기자금 유출 등으로 상승압력 부각
  - 통안 3개월/6개월(%): 7월말 0.46/0.49 → 8.19일 0.47/0.50 → 9.10일 0.52/0.54

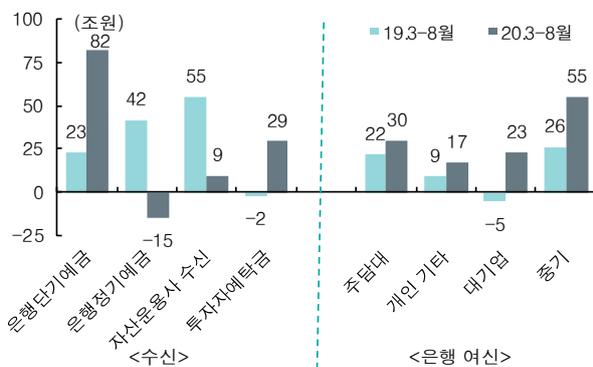
■ 한은 통화신용보고서, 금융환경이 완화적이라고 평가한 반면 금융불균형 위험은 경계

- 한은은 금융상황과 유동성 수준이 실물경제 회복을 지원하는 완화적 수준으로 회복했다고 진단한 반면, 시중자금의 단기화와 자산시장 유동성 쏠림은 경계
- 실제로 8월 중 은행 가계대출은 사상 최대로 증가(+11.7조원)했는데, 이는 생활자금 수요 뿐 아니라 초저금리와 주식투자 및 주택자금 수요 증가도 주요 배경
- 반면 예금금리 하락으로 정기예금 이탈이 지속되고 있으며 단기예금과 주식시장 관련 가계 자금 유입은 급증세를 이어가 경제주체들의 위험추구 성향을 반영
- 이러한 금융안정 리스크 증가로 향후 통화정책은 실물부문으로의 정책 파급 유효성 제고와 신용지원 등 선별적 정책에 보다 주력할 것으로 예상
  - 국채 매입 역시 재정의 화폐화와 통화정책 독립성 훼손 우려, 정례 매입시 중단의 어려움으로 정례화하기 보다 전략적 모호성을 유지하는 방향으로 지속할 전망

■ 국내 금리는 대외 이벤트를 주시하는 가운데, 점진적으로 하단을 낮출 전망

- 국내 금리는 외국인의 대규모 국채선물 매도 일단락과 한은의 국채 매입에 따른 수급 부담 완화로 급등 위험이 낮아짐에 따라 점진적으로 하단을 낮출 전망
- 다만 4/4분기 대외발 금리 상승 가능성과 기관들의 채권 매수 여력 감소, 한은의 정례적 채권 매입 기대 약화로 금리가 추세적 하락을 보이기는 어려울 전망
  - 美 금리가 연말로 갈수록 백신 개발 진전, 경기 회복으로 상승압력이 부각될 가능성
- 단기적으로는 대외금리와의 연동성이 높아질 것으로 보여 9월 FOMC에서의 평균물가목표제 전환과 자산매입 관련 언급, 브렉시트 리스크 등을 주시할 필요
  - 국고채 3년, 10년 금리는 각각 0.83%~1.00%, 1.40%~1.60% 범위로 전망 

■ 3월~8월 중 주요 기관 수신과 은행 여신 비교



자료 : 한국은행

■ 주요 금리 추이



자료 : Bondweb

## 외환: 美대선을 앞둔 눈치보기 장세

윤 지 선 연구원(jisun.yun@hanafn.com)

국내 코로나 상황 완화에도 불구하고 대외 불확실성이 높아지며 원/달러 환율은 1,180원대를 지속하고 있다. 미국의 추가부양책은 상원 표결에서 부결되었고, ECB는 추가완화에 대해 신중한 입장을 내비치며 주요국의 정책 모멘텀에 공백의 조짐이 나타나고 있다. 약화된 정책 및 경기 회복 모멘텀, 美대선을 앞둔 불확실성, 자산가격 조정 가능성 등에 대한 경계감이 높아지는 반면 백신 개발에 따른 경제 회복 기대가 공존하며 원/달러 환율은 1,180원~1,190원대에 갇힌 흐름을 지속할 전망이다.

### ■ 원/달러 환율은 1,180원대 초반 하락 이후 달러화 강세와 함께 반등

- 외국인 국내 주식 및 채권 선물시장 대규모 순매도 출회로 1,180원대 후반으로 반등했던 원/달러 환율은 달러화가 약세(18.5월 이후 최저치)로 전환하며 반락
- 위안화 역시 강세를 보이며 원/달러 환율에 하방압력을 가했으나, 이후 美 증시 급락 및 미중 분쟁에 따른 위험회피 심리 부각으로 1,180원대 후반으로 반등
- 한편 9.10일 정부는 14.5억 달러 규모의 외화표시 외평채를 역대 최저 금리(유로화 5년물 -0.059%)로 발행하는데 성공. 한국의 대외신인도에 긍정적 신호로 평가

### ■ 정책 모멘텀 둔화 및 글로벌 안전자산 선호 심리 고조로 달러화 반등

- 달러화는 유로화 및 파운드화가 약세를 보이고, 美 증시 급락 및 미중 관계를 둘러싼 노이즈 등으로 안전자산 선호심리가 부각되며 4주래 최고치로 상승
  - 美 추가 부양책 합의는 교착 상태를 지속. 공화당은 기존 1조 달러 제안보다 큰 폭 축소된 3천억 달러 규모의 미니 부양책을 제시, 민주당 반대로 상원 표결 부결
- 유로화는 급등에 따른 디플레 부담으로 속도 조절을 보였으나, ECB 회의에서 ①경기전망 상향, ②디플레 우려 일축, ③유로화 강세 일부 용인으로 재차 반등
  - 한편 파운드화는 영국과 EU의 브렉시트 합의 난항 소식 및 이에 따른 노딜 브렉시트 가능성 상승에 대한 우려로 약세를 지속
- 위안화는 미중 관계를 둘러싼 노이즈에도 불구하고, 양호한 경기 회복세 및 통화 완화 속도 조절 가능성 등으로 달러 대비 19년 5월 이후 최고의 강세를 시현
  - 트럼프 대통령은 중국과의 완전한 '디커플링' 의지를 표명한 한편 중국은 미국채 매각 가능성, 對美 의약품 수출 중단 등을 발표하며 양국 갈등 확대

■ **美대선 결과의 외환시장 영향: 약달러 기조 자체를 바꾸진 못할 것으로 전망**

- 美 대선 결과 그 자체 보다는 차기 정권의 방침, 즉 ‘패권 유지’와 ‘경제 회복’ 중 어느 쪽에 보다 중점을 두는 지에 따라 달러 향방이 결정될 것으로 예상
- 트럼프: 완화적 통화정책을 고수하는 동시에 패권 유지를 위한 중국 견제에 방점을 두면서(관세 인상 재개 가능) 금융시장 불확실성 확대가 ‘나쁜 강달러’ 압력으로 작용함에 따라 약달러 기조를 일부 상쇄할 것으로 예상
  - 그러나 글로벌 성장이 제약되고 통화 완화에 따른 美 자산버블 우려가 심화되면서 장기적으로는 달러화 자산에 대한 신뢰 훼손으로 이어질 가능성
- 바이든: ①대외 교역 정상화에 따른 불확실성 완화 및 글로벌 경기 회복, ②증세에 따른 美증시 매력도 저하 등으로 약달러 압력이 트럼프 대비 높을 것으로 예상
  - 그러나 트럼프 대비 경제회복에 방점을 둔 바이든의 정책은 세계경제 정상화를 앞당기고 미국의 리더십을 복원한다는 점에서 장기적으로 강달러를 피할 수 있음
  - 바이든 역시 중국의 불공정관행에 대해서는 강경하지만 관세부과 방식은 지양
- 美 대선이 두 달도 채 남지 않은 현재 양 후보는 대부분의 여론 조사에서 치열한 공방을 보이고 있는바, 트럼프의 바이든에 대한 네거티브 공세 및 중국에 대한 강경 발언이 대선 전까지 지속되며 외환시장에 변동성을 제공할 것으로 전망

■ **상하방 변동성 요인이 혼재되며 관망 심리 속에 원/달러 환율은 박스권을 지속**

- 美부양책 합의 여부, 美대선을 앞둔 공방, 백신 개발 결과, 증시 조정 가능성 등을 경계하며 원/달러 환율은 1,180원~1,190원대 박스권 흐름을 지속할 전망
- 차주 9월 FOMC(경제전망 및 물가목표제 관련 발언), OPEC 원유시장보고서 수요 전망, 미국과 중국의 실물지표(소매판매, 산업생산) 발표 등에 주목 

■ 원/달러 환율과 달러인덱스



자료 : Bloomberg

■ **트럼프와 바이든의 주요 정책 비교**

	Trump	Biden
경제	법인세 인하 소득세 인하 금융규제 완화	법인세 인상 소득세 최고세율 인상 反독점 규제 최저임금 인상
무역 및 외교	보호무역주의 NAFTA재협상, TPP폐기 대중 보복관세 부과 이민자 추방	다자주의 선호 TPP재협상, USMCA 찬성 관세조치 부적절 포용적 이민 정책
복지	오바마케어 완전폐지 사보험 활성화 메디케어 등 사회안전망 예산 감축	오바마케어 보안 및 확대 사보험 유지 메디케어 수혜자 확대

자료 : 국내외 자료 종합

## 부동산: 정책효과로 가격 상승세 둔화

황 규 완 연구위원(gwhwang@hanafn.com)

주택가격 상승세는 8월 들어 다소 둔화되었다. 정부의 규제가 집중된 수도권은 비교적 큰 폭으로 상승세가 둔화되었으며 규제지역 일부는 보합세로 전환되는 등 정부 정책이 일정 부분 효과를 발휘하고 있다. 정부는 추가로 수도권 주택공급 확대 계획을 수립하고 공공택지 분양주택의 사전청약 시기를 앞당기는 등 소위 패닉수요에 대응하고 하고 있다. 이로 인해 당분간 주택시장은 소강상태를 보이겠지만 전세난으로 인한 가격불안 가능성은 여전히 상존하고 있는 상황이다.

### ■ 주택가격 상승세 8월에도 지속되었으나 상승폭은 전월 대비 소폭 둔화되었음

- 전국 주택 매매가격은 8월에도 상승세를 이어갔으나 전국 대부분의 지역에서 7월 대비 상승폭이 낮아지는 등 상승세는 다소 둔화되었음
  - 전국 주택가격 상승률(%) : 0.41('20.6월) → 0.61('20.7월) → 0.47('20.8월)
- 그 동안 가격 상승을 주도했던 수도권은 비교적 상승세가 크게 둔화된 반면 약세를 지속하던 지방광역시는 7월과 큰 차이가 없어 대조를 보였음
  - 권역별 가격 변동률(%, 7월 → 8월) : 수도권 0.81 → 0.52, 지방광역시 0.45 → 0.44
- 규제지역으로 지정된 지역 대부분이 8월 들어 가격이 하락하는 등 상반기 지속된 강한 매수세는 다소 진정된 모습이며 인천, 청주 등은 보합세로 전환되었음
  - 가격 변동률(7월 → 8월) : 인천 0.5% → 0.2%, 청주 0.8% → 0.2%

### ■ 정부, 수도권 127만호 공급 및 공공택지 분양 사전청약 등 공급확대 조치 연이어 발표

- 정부는 수요 억제 대책과 병행하여 공급 확대를 추진하고 있는데 그 일환으로 3기 신도시 등을 포함한 수도권 127만호 공급계획을 발표(8.25일)
  - 공공택지 개발을 통해 84.5만호, 정비사업 활성화를 통해 38.6만호를 공급할 계획
- 이 중 공급이 비교적 용이한 공공택지 개발을 통한 공급물량 중 37만호(44%)를 '22년까지 집중 공급하는 등 무주택 서민의 주택구입을 지원할 계획임
  - 당초 내년 말로 예정되었던 사전청약 시점도 내년 7~8월로 앞당겨 시행할 예정
- 다만, 정비사업은 공공이 참여하는 형태로 진행됨에 따라 수익성 저하가 불가피해 핵심 수요권의 공급확대라는 당초 정책목표를 달성하기 어려울 것으로 우려됨

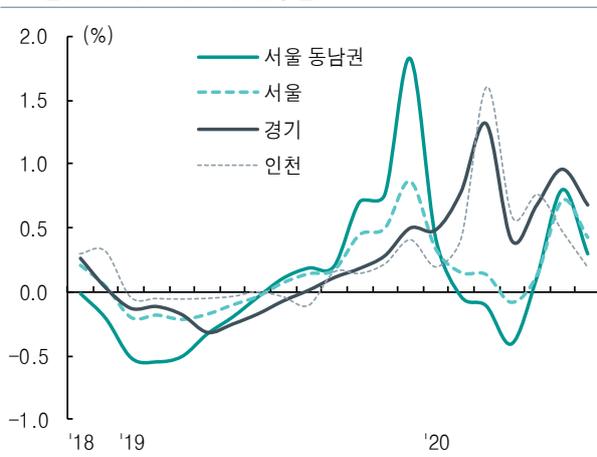
■ 주택임대차보호법 개정 이후 전세 수급 지수 상승세 지속되는 중

- 주택임대차보호법(이하 주임법) 개정의 부작용으로 인해 전세시장의 공급 부족이 확산되고 있어 당분간 전세가격 상승세가 이어질 전망이다
- 특히, 주임법 상의 차임증감청구권에 대해서 국토부가 임차인과의 합의 없이는 차임을 증액할 수 없다고 유권해석을 내린 이후 공급 감소가 더욱 가시화됨
  - 주임법 상 차임증감청구권(제7조 1항)은 통상 주장과 동시에 법률관계가 형성되는 ‘형성권’으로 이해되었으나 국토부는 ‘청구권’에 가깝다고 해석을 내린 상황임
- 주임법 개정으로 전세시장에 이중가격이 형성되고 있는 상황에서 임대인의 지위마저 약해짐에 따라 월세 전환의 확산 및 전세가격 상승세가 이어질 전망
  - 법 개정으로 전세시장에서 임차인의 지위만 향상되면서 임대인은 전세금을 크게 높이거나 월세로 전환함으로써 지위 개선을 모색하게 됨

■ 정부 정책 일정부분 유효할 것이나 전세난에 따른 시장불안 가능성은 여전히 상존

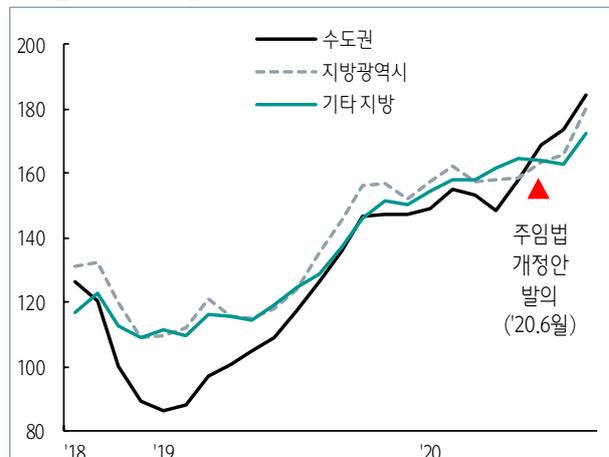
- 정부의 겹투자 방지 대책은 투기수요를 억제하고 공공택지 사전청약은 실수요자들의 주택구입을 분산하는데 일정 부분 효과가 있을 것으로 기대됨
- 다만, 공공택지 분양에 대응하기 위해 무주택자들이 주택구입을 미루면서 전세난이 더욱 가중될 수 있으며 이 중 일부가 다시 매매수요로 전환될 가능성이 있음
- 특히 주택임대차보호법으로 당분간 전세매물이 잠길 가능성이 높아 신혼부부 또는 수도권 전입가구 등을 중심으로 주택을 구입하는 사례가 늘 전망임
  - 수도권 순전입인구는 '17년 이후 증가추세이며 '19년에는 8.3만명 수준이었음 

■ 월간 주택 매매가격 변동률



주 : 서울 동남권은 강남구, 서초구, 송파구, 강동구  
 자료 : 한국감정원

■ 월간 전세 수급 지수

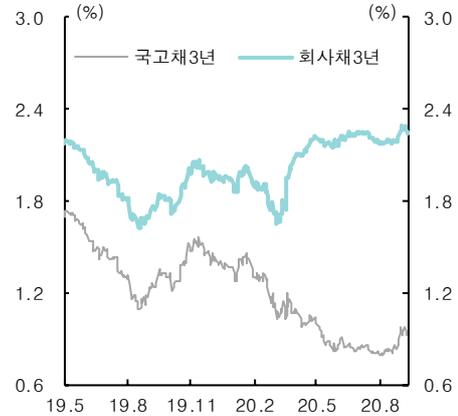


주 : 전세수급지수는 0~200 범위이며 지수가 100을 초과할수록 '공급부족' 비중이 높음  
 자료 : KB국민은행

## 국내 금융시장

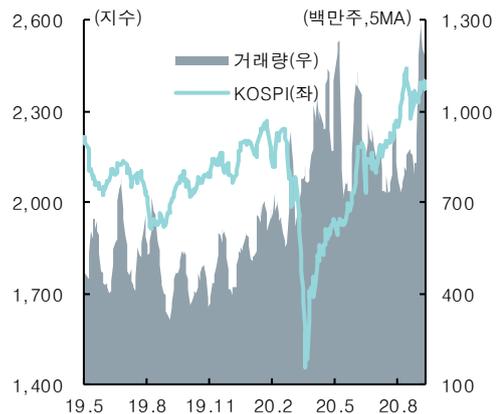
### 금리

	콜 (1일)	CD (91일)	산금채 (1년)	회사채 (AA-,3년)	국고채 (3년)	국고채 (5년)
'18년말	1.82	1.93	1.95	2.29	1.82	1.88
'19년말	1.39	1.53	1.49	1.94	1.36	1.48
8월말	0.55	0.63	0.83	2.26	0.94	1.21
9월 04일	0.48	0.63	0.84	2.27	0.93	1.23
9월 07일	0.49	0.63	0.86	2.29	0.97	1.26
9월 08일	0.43	0.63	0.85	2.27	0.95	1.23
9월 09일	0.48	0.63	0.83	2.24	0.92	1.19
9월 10일	0.47	0.63	0.83	2.24	0.92	1.22



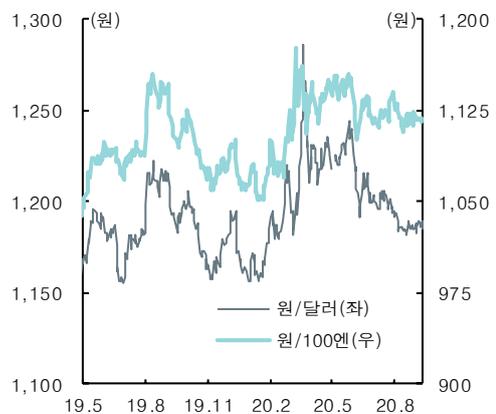
### 주가

	KOSPI	거래대금 (억원)	거래량 (백만주)	외인순매수 (억원)
'18년말	2,041.0	41,207	353	2,026
'19년말	2,197.7	41,136	416	-3,404
8월말	2,326.2	194,944	1,648	-16,362
9월 04일	2,368.3	196,930	1,351	-4,715
9월 07일	2,384.2	171,834	1,197	-2,513
9월 08일	2,401.9	172,979	979	-337
9월 09일	2,375.8	155,025	946	-1,136
9월 10일	2,396.5	157,829	1,065	3,821



### 환율

	원/달러	원/100엔	원/위안	원/유로
'18년말	1,115.9	1,012.4	162.3	1,276.6
'19년말	1,156.4	1,064.2	166.0	1,297.1
8월말	1,187.8	1,121.1	173.4	1,417.7
9월 04일	1,189.6	1,119.3	173.9	1,408.4
9월 07일	1,188.3	1,117.8	174.0	1,403.8
9월 08일	1,186.4	1,118.9	173.2	1,397.3
9월 09일	1,189.1	1,119.2	174.0	1,403.5
9월 10일	1,184.9	1,116.1	173.3	1,399.8

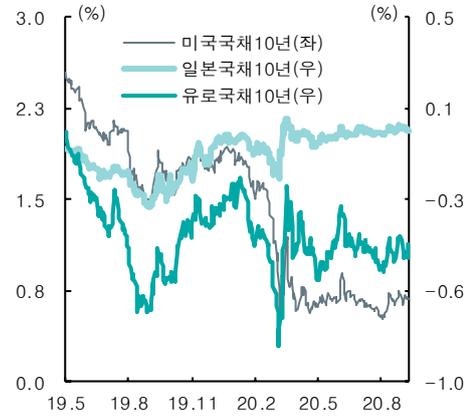


자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스

## 해외 금융시장

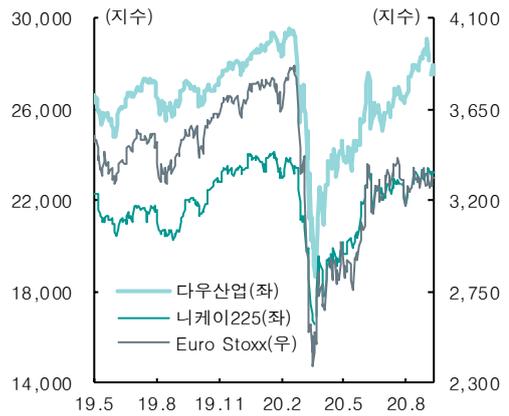
### :: 금리

	미국			일본	유로	
	FFR	리보(3월)	국채2년	국채10년	국채10년	
'18년말	2.40	2.808	2.49	2.68	0.00	0.24
'19년말	1.55	1.91	1.57	1.92	-0.01	-0.19
8월말	0.08	0.24	0.13	0.70	0.05	-0.40
9월 04일	0.09	0.25	0.14	0.72	0.04	-0.47
9월 07일	0.09	0.24	0.14	0.72	0.05	-0.46
9월 08일	0.09	0.25	0.14	0.68	0.04	-0.50
9월 09일	0.09	0.25	0.15	0.70	0.03	-0.46
9월 10일	0.09	0.25	0.14	0.68	0.03	-0.43



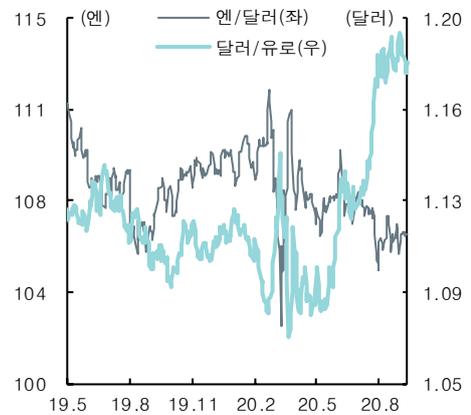
### :: 주가

	다우산업	니케이225	상하이종합	Euro Stoxx
'18년말	23,327.5	20,014.8	2,493.9	3,001.4
'19년말	28,538.4	23,656.6	3,050.1	3,745.2
8월말	28,430.1	23,139.8	3,395.7	3,272.5
9월 04일	28,133.3	23,205.4	3,355.4	3,260.6
9월 07일	-	23,090.0	3,292.6	3,314.1
9월 08일	27,500.9	23,274.1	3,316.4	3,267.4
9월 09일	27,940.5	23,032.5	3,254.6	3,324.8
9월 10일	27,534.6	23,235.5	3,234.8	3,312.8



### :: 환율/상품

	환율		상품	
	엔/달러	달러/유로	Dubai(\$/배럴)	Gold(\$/온스)
'18년말	109.61	1.146	52.9	1,281.3
'19년말	108.66	1.122	67.3	1,523.1
8월말	105.87	1.194	45.9	1,978.6
9월 04일	106.20	1.184	43.8	1,934.3
9월 07일	106.23	1.181	41.4	-
9월 08일	106.01	1.178	40.7	1,943.2
9월 09일	106.17	1.180	39.5	1,954.9
9월 10일	106.12	1.181	39.7	1,964.3



자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스





## 하나금융포커스

제10권 19호

등록번호 서울중, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2020년 9월 12일 인쇄

2020년 9월 14일 발행

발행인 지성규

편집인 곽영훈

발행처 하나은행 하나금융경영연구소

서울 영등포구 의사당대로 82 하나금융투자빌딩

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.

www.hanaif.re.kr



 **하나은행** 하나금융경영연구소

하나금융포커스 제10권 19호

07321 서울 영등포구 의사당대로 82 하나금융투자빌딩  
Tel 2002-2200 Fax 2002-2610