



하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 논단** 전환기, 부동산업계의 과제
- 이슈분석** 글로벌 식량가격의 불안정성 증대
- 금융경영브리프** BofA, 금융센터 네트워크 확대와 지역 상생 노력
금융산업의 생성형 AI 도입 현황
- 금융시장모니터** 금 리 : 연준의 추가 인상과 경기 연착륙 전망 강화
외 환 : 빅 이벤트 후 발표되는 지표에 주목
부동산 : 심리 회복은 점진적, 자금 흐름은 집중적
- 금융지표** 국내 금융시장
해외 금융시장

인간

연구자는 사람⁺, 고객은 사람⁺⁺

세상을 바꾸기 전에 먼저 사람을 바꿔야 합니다.

현실에 기초한 진지한 연구를 통해
사회적 신뢰를 창조하는 것

하나금융경영연구소의 사명입니다.



집필진

편집

연구위원 김영준(kimekono)
연구원 김종현(jh.kim_)

논단

연구위원 손정락(urbang1)

이슈분석

연구위원 정유탉(jungyt)

금융경영브리프

연구위원 송재만(jmsong)
수석연구원 신상희(sanghuishin)

금융시장모니터

금 리 | 연구원 윤석진(sjyun826)
외 환 | 연구위원 오현희(hyunheeoh)
부동산 | 수석연구원 하서진(seojinha)

금융지표

연구원 진옥희(okheejin)

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 01 **논단** 전환기, 부동산업계의 과제
- 04 **이슈분석** 글로벌 식량가격의 불안정성 증대
- 08 **금융경영브리프** BofA, 금융센터 네트워크 확대와 지역 상생 노력
금융산업의 생성형 AI 도입 현황
- 12 **금융시장모니터** 금 리 : 연준의 추가 인상과 경기 연착륙 전망 강화
외 환 : 빅 이벤트 후 발표되는 지표에 주목
부동산 : 심리 회복은 점진적, 자금 흐름은 집중적
- 18 **금융지표** 국내 금융시장
해외 금융시장

전환기, 부동산업계의 과제*

손정락 연구위원

국내 부동산업계는 안팎으로 위기를 겪고 있다. 개발업은 프로젝트파이낸싱(Project Financing), 투자와 자산운용업은 해외 상업용부동산 부실 위기가 불거지며 시장이 위축되고 있다. 호황기에 큰 수익을 주었던 수익 중심 비즈니스 모델이 하락기를 맞아 한계를 드러낸 셈이다. 새로운 도전에도 직면해 있다. 기업경영 패러다임으로 급부상중인 ESG와 디지털 전환은 빠르게 부동산업계의 생존 경쟁에도 영향을 미칠 전망이다. 당면한 위기 극복을 넘어 10년 후의 미래를 겨냥해 부동산업계의 아젠다를 마련할 필요가 있다.

❖ 외형 확장을 넘어 위기 대응력을 개선할 필요

국내 부동산업계는 적은 자본을 효과적으로 운용해 외형을 확대하는데 능숙하다. 개발사업 시행사는 사업비의 5%에 못 미치는 자본으로 적게는 수백억에서 많으면 수조원에 이르는 사업을 진행하기도 한다. 비교적 업력이 짧은 중소형 금융사가 부동산 개발사업이나 해외 투자사업에서 대규모 수익을 거두며 성공 스토리를 써 가는 경우도 종종 볼 수 있다, 일반 개인들도 마찬가지다. 전세보증금을 활용한 갭(Gap) 투자, 법인을 활용한 공격적 차입 전략은 호황기 부동산 투자의 바이블이 되었고, 일부는 이러한 방법으로 큰 부를 일구었다. 개발과 금융, 주택과 상업용부동산, 기관부터 개인까지 업계 전반에 걸쳐 자본 부족이라는 현실에 매우 효과적으로 대응해온 셈이다.

반면, 단기적 수익 추구하고 외형 확대 전략에 치중하면서 국내 부동산업계의 시스템 리스크 또한 커졌다. 선분양 구조와 경쟁적 부동산 금융에 기대어 급격히 성장한 부동산 개발시장에서는 원가 상승과 분양 및 매각시장의 냉각으로 사업 부실 위험이 커지고 있다. 상업용부동산 투자도 자산매입을 통한 초기 수익확보에 주력하느라 운영 노하우 구축에는 신경을 덜 쓰면서 해외 투자시장 냉각과 자산가격 하락의 충격에 제대로 대응하지 못하고 있다. 물론, 급격한 금리인상과 러-우 전쟁이 촉발한 현재의 시장 위기는 어쩔 수 없는 측면이 있지만, 외환위기, 글로벌 금융위기 등 주기적으로 찾아오는 급격한 위기 국면에서 자본력이 취약한 다수 중소형 업체가 시장에 참여 중인 국내 부동산업계가 더욱 충격을 받고 있는 것도 사실이다.

탁월한 자본 효율성은
국내 부동산업의 장점

호황기에 효과적이거나
위기에 취약한 구조

* 본고의 내용은 집필자 개인의견으로 하나금융경영연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

위기대응력을 더욱
제고할 수 있는
시스템 필요

과거 여러 차례 위기를 경험한 국내 부동산업계는 위기 대응력을 점차 개선해오고 있다. 금융그룹들은 종합적인 부동산금융 사업 포트폴리오를 갖추면서 계열사-그룹으로 이어지는 다층적인 리스크 관리제도를 갖춰가고 있다. 개발업계에서는 매출 1조원이 넘는 전문 개발사들이 등장하며 자본력을 이용해 시장을 주도하고 있고, 투자 및 운용업계도 해외에서 직접 투자건을 발굴해 관리할 수 있도록 글로벌 네트워크를 넓혀가고 있다. 하지만, 여전히 갈 길이 멀다. 글로벌 100위 안에 드는 부동산 투자업체들은 평균 8조원에 달하는 자산을 여러 섹터와 지역에 나누어 보유하고 있고, 지분을 거래해 위기 시에 추가 자금을 투입할 수 있는 세컨더리(secondary) 투자도 활발하다. 개별 기관은 물론, 업계 시스템 차원에서 일부 사업장이나 섹터의 부실이 업계 위기로 전환되지 않도록 하는 인프라가 잘 갖춰져 있는 셈이다.

❖ 또 다른 대응과제, ESG 경영과 디지털 전환

부동산은 에너지와
탄소배출의 주요 영역

ESG와 디지털이라는 거시적 환경변화에 대응하는 것도 국내 부동산업의 또 다른 과제이다. 최근 ESG는 국내는 물론 글로벌 산업계의 주요 화두로 부각되며 기업 경영전략에 결합되고 있다. 특히, 건물·건설 부문이 전 세계 에너지 소비와 이산화탄소 배출의 1/3 가량을 차지하다 보니 E(환경) 분야에서 부동산 부문의 사업모델 전환은 피할 수 없는 흐름이다. 또한, 제조, 유통, 소비 등 경제활동의 전 분야에 부동산이 포함되어 있어, 지역사회 공헌을 포함해 S(사회) 분야의 ESG 전략에서도 부동산의 활용 방안을 빼 놓을 수 없다.

단편적 상품을 넘어
적극적인 ESG 도입
전략이 필요

최근 부동산업계에서는 환경(E) 부문을 중심으로 ESG 전략을 도입하고 있다. 특히 투자기관과 자산운용업계에서는 그린빌딩(Green Building) 투자, 그린채권/대출(Green Bond/Debt) 취급 등 친환경 상품 취급에 적극적이다. 다만, 해외에 비해 국내 부동산업계의 ESG 전략은 도입 범위나 속도에 있어 미흡하다. 일례로, 글로벌 부동산기업들은 친환경 건물의 개발·투자, 사회적 차별 철폐, 성비 균형 등 ESG 전 부문에 걸쳐 장기적 목표와 성과지표 아래 다양한 실행 프로그램을 추진하고 있다. 반면, 국내 부동산업계는 자본력이 영세한 중소기업이 많아 ESG를 경영전략으로 채택하지 못한 경우가 많다. 국내 부동산업계도 그린빌딩 인증이라는 단편적 프로그램을 넘어 부동산의 개발부터 관리까지, 가치사슬 전반에 ESG의 각 요소를 어떻게 결합할지 보다 포괄적인 전략이 필요하다.

디지털 기술의 발전은 국내 부동산업의 지형을 크게 바꾸었다. 네이버 부동산 등 각종 정보 플랫폼의 등장으로 발품 전에 손품이 더욱 필요해졌고, 모르는 지역의 부동산 정보를 주식처럼 실시간으로 확인할 수 있게 되었다. 최종 계약은 대면으로 하더라도, 투자의 시작은 플랫폼이 담당하는 경우가 많아지면서 고객 인터페이스로써 부동산 플랫폼의 역할은 확대되고 있다. 디지털 기술을 이용한 부동산 상품도 점차 늘고 있다. 스마트홈, 스마트공장, 스마트물류, 무인점포 등 장소와 인력을 기술로 대체하는 흐름이 거세지는 한편, 토큰증권처럼 디지털이 부동산 상품의 외연을 넓히기도 하였다. 부동산 업계를 위축시킬 수도, 확장할 수도 있는 디지털화의 흐름에 효과적으로 대응해 먼저 기회를 포착하는 기업이 승자가 될 가능성이 매우 높아졌다.

디지털 플랫폼과 상품의 특징은 임계점(tipping point)을 넘어가면 매우 짧은 시간 안에 업계 표준으로 확산된다는 점이다. 유튜브는 2005년, 에어비앤비는 2008년, 위워크는 2010년에 설립되었지만, 십여 년 만에 태평양 건너에 있는 우리의 삶에도 깊게 자리 잡았다. 한국에서도 네이버부동산과 쿠팡은 얼마 지나지 않아 부동산 검색과 상품 유통의 주요 채널이 되었다. 특히, 디지털과 부동산의 결합은 개별 자산이 아닌 도시 시스템 차원에서도 진행되어 디지털 전환을 더욱 빠르게 확산시킬 수 있다. 실제로 한국을 비롯해, 세계 각국은 도시운영에 디지털 기술을 접목한 스마트시티를 국가 전략 사업으로 적극 추진 중이다. 디지털 확산으로 공간의 제약이 모호해지는 흐름 속에서 부동산업 경쟁력 요인을 다시 정의해야 할 필요도 있다.

∴ 위기를 기회로, 부동산업의 구조전환을 더욱 촉진할 필요

정부에서도 부동산업계의 사업구조 전환을 독려하고 있다. 2020년 부동산 서비스산업 진흥 기본계획, 2022년 부동산 신산업 육성방안을 잇달아 수립해 업권별 칸막이 규제를 완화하고 민간 부동산업계가 신규 성장 동력을 발굴하도록 지원 중이다. 다만, 최근 PF, 해외 부동산 등 투자자산 부실화 이슈가 불거지면서, 당면한 위기에만 집중할 경우 부동산업의 중장기 발전을 위한 아젠다를 놓칠 수도 있다. 위기는 동시에 기회이다. 단기 수익 중심에서 중장기 고객 이익 중심으로 경영전략을 전환하며 위기대응력을 높이고, ESG, 디지털 등 시대가 요구하는 뉴노멀을 성장동력화하는 것은 서로 배치되지 않는다. 눈앞의 위기를 넘어, 10년 후의 미래를 볼 수 있도록 업계와 정부가 더욱 힘을 모아야 할 때다. 

디지털화의 흐름에 잘 대응하는 기업이 승자가 될 것

디지털화의 영향은 빠르게 확산될 전망

눈앞의 위기를 넘어 중장기 발전전략을 마련할 필요

글로벌 식량가격의 불안정성 증대

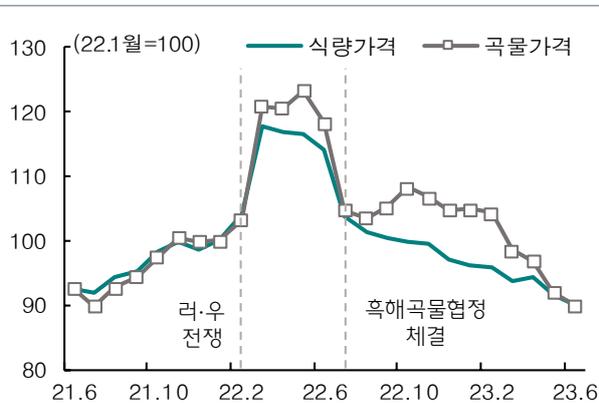
정유탭 연구위원

작년 하반기 이후 국제 식량가격은 안정적인 흐름을 유지하였으나, 최근 들어 러시아의 흑해곡물협정 파기와 전 세계적인 기상이변 속출 등으로 농작물 수급불안 및 그에 따른 식량가격 상승압력이 재차 부각되고 있다. 특히, 하반기에는 엘니뇨 발생 가능성이 높은 가운데 정치적 요인과 원자재 가격 상승도 맞물릴 경우 식량가격의 변동성 위험은 더욱 심화될 수 있다. 국제 식량가격 불안으로 인해 대내외적으로 인플레이션 위험이 재차 확대될 가능성에 유의할 필요가 있다.

■ 최근 흑해곡물협정 중단과 기상이변 등으로 국제 식량가격을 둘러싼 불확실성 부각

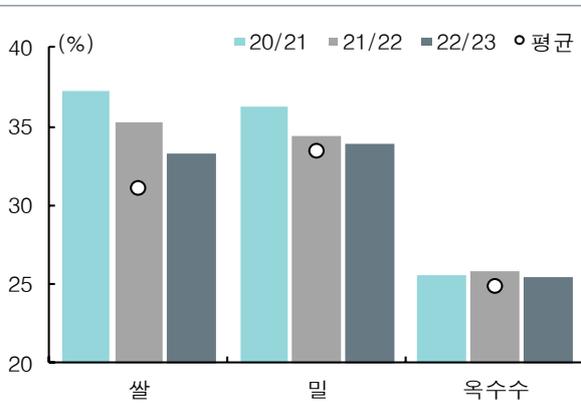
- 작년 2월 러시아-우크라이나 전쟁 발발로 인해 급등세를 나타냈던 국제 곡물가격은 이후 흑해곡물협정 체결(7.22일)에 힘입어 하향안정세를 지속
 - 글로벌 식량난 해결을 위해 UN과 튀르키예의 중재 하에 러시아와 우크라이나는 전쟁 이후 중단되었던 흑해(3개 항구)를 통한 우크라이나 곡물 수출 재개에 합의
- 아울러 세계 곡물재고율이 둔화 흐름을 보이면서도 안정세(과거 평균 상회)를 유지하고 있는 점도 국제 곡물가격의 하방요인으로 작용
 - 글로벌 경기둔화 우려 및 국제유가 안정세 등도 국제 곡물가격의 상승세를 제한
- 그러나 러시아가 1년 만에 흑해곡물협정을 파기하면서 우크라이나産 곡물수출 차질 및 그에 따른 글로벌 곡물수급 불안 증대
- 게다가 최근 들어 주요 농업국을 중심으로 기상 여건도 악화되면서 농업 생산 위축에 따른 국제 식량가격의 상승압력 우려

■ 국제 식량가격 및 곡물가격 지수



자료 : FAO

■ 세계 주요 곡물의 재고율



자료 : USDA, 농촌경제연구원(평균은 '10~'23년 기준)

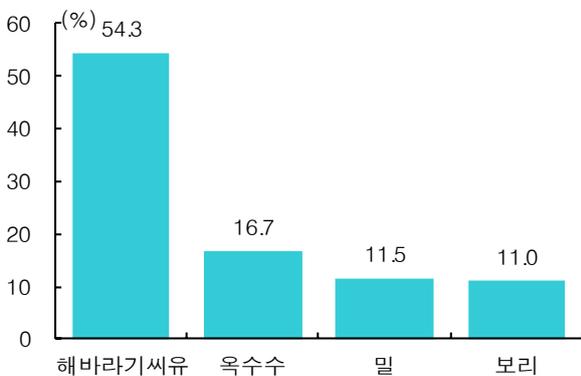
■ 러시아의 흑해곡물협정 파기 속에 서방 제재 및 갈등 등 감안 시 복귀 여부는 불투명

- 러시아는 자신들의 요구 사항이 이행되지 않고 있다고 주장하면서 7.18일 이후 흑해곡물협정 이행을 중단한다고 선언
 - 러시아는 농업은행의 SWIFT 복귀, 암모니아 수송관의 우크라이나 구간 재가동, 농업 부문 기업의 해외자산 동결 해제, 보험·재보험 관련 제재 해제 등을 요구
- 현재 러시아는 요구 사항이 시행될 경우 흑해곡물협정에 복귀할 수 있다는 입장이지만, 서방의 제재 하에서 러시아가 만족할만한 현실성 있는 대안 마련은 기대안
 - 러시아는 5월에도 이행 조건을 내세우며 곡물협정 중단을 경고했으나, 이후에도 요구 사항이 실질적으로 관찰되지 않으면서 금번 사태 발생
- 또한, 서방-러시아간 갈등 심화도 불안요인으로 작용하고 있으며, 전쟁과 제재가 지속되는 상황에서는 러시아가 협정에 복귀하더라도 재차 중단될 가능성 상존

■ 곡물협정 중단 및 전쟁 격화 등에 따른 우크라이나 곡물수출 차질 및 곡물가격 상승 우려

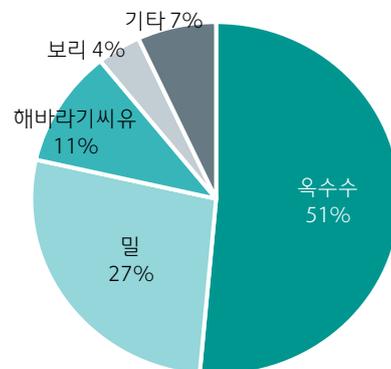
- 세계 곡물 공급에서 우크라이나의 중요성과 우크라이나 수출에서 흑해의 중요성 (주요 곡물의 56%) 감안 시 협정 중단에 따른 곡물가격의 변동성 위험에 유의
 - 곡물가격 변화(17일대비 25일): GSCI 곡물 +10.2%, 소맥 +16.3%, 옥수수 +11.7%
- 우크라이나는 대안(흑해→다뉴브강) 마련 등을 통해 곡물수출을 지속할 수 있다는 입장이지만, 운송비용 증가 및 수송기간 지연 등에 따른 곡물수출 차질 우려
 - 우크라이나는 다뉴브강을 통한 수출량을 월 200만톤에서 400만톤으로 확대 추진
- 더욱이 우크라이나의 대반격이 이어지는 상황에서 흑해곡물협정 중단 이후 러시아의 공습 확대 등 전쟁이 더욱 격화되고 있는 점도 곡물수출에 부정적
 - 러시아는 협정 중단 이후 오데사(흑해 주요 수출항)에 이어 다뉴브강까지 공격

■ 세계 곡물수출에서 우크라이나의 비중



주 : 22.7월~23.4월 물량 기준
자료 : UN Comtrade

■ 우크라이나 흑해 곡물수출에서 곡물별 비중



주 : 22.7월~23.7월 물량 기준(총 곡물 수출물량은 3290만톤)
자료 : UN(Black Sea Grain Initiative)

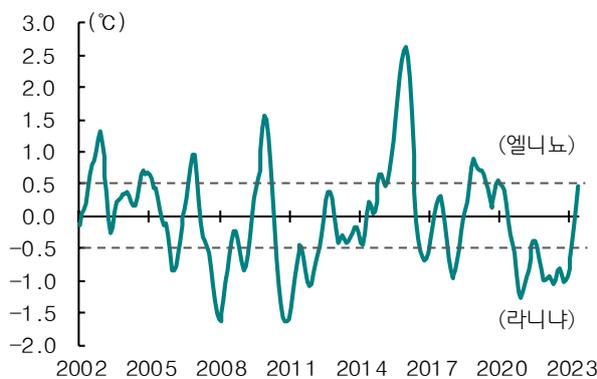
■ 최근 기상이변 속출 및 그에 따른 경작지 피해 역시 식량가격 상승요인으로 작용

- 금년 여름 들어 지구 온도가 사상 최고수준을 나타내면서 전 세계적으로 가뭄을 비롯한 이상기후 현상이 속출하면서 주요 농작물 생산의 타격 우려
 - 7월 평균 지구 온도는 17.1℃로 과거 평균('79년~'00년) 16.2℃를 크게 상회
- 美 중서부 지역의 58.2%에서 가뭄이 발생하고, 강도도 심화("심한 단계" 이상은 20.4%)되는 가운데 유럽 역시 회원국의 40.1%가 강우량 부족으로 건조 경보¹⁾
 - 美 옥수수 생산지의 55%, 대두 생산지의 50%, 겨울 밀 생산지의 50%가 가뭄
- 인도의 경우 북부에는 폭우, 중·남부에는 가뭄으로 작황이 악화되면서 주요 농산물 가격이 급등세를 나타내고 있으며, 특히 쌀 가격 급등(11.5%) 및 공급불안 증대
 - 인도(최대 쌀 수출국)는 7.20일부터 쌀 수출을 제한하여 국제 곡물시장 혼란 가중

■ 하반기 엘니뇨 발생 가능성도 높아 기상이변 및 농작물 수급불안이 심화될 가능성

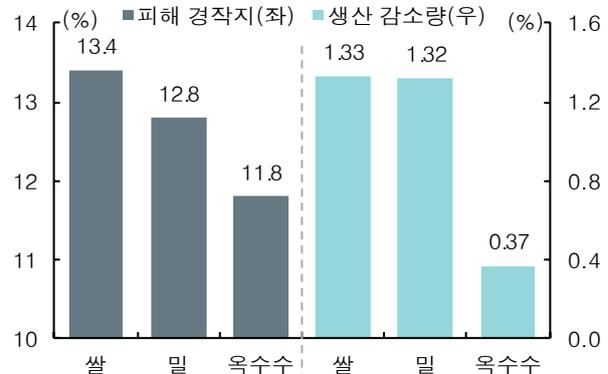
- 해수면 온도가 상승하는 가운데 美 국립해양대기청은 하반기 엘니뇨 발생 확률이 90%를 상회하고, 강력한 엘니뇨로 발전할 가능성도 50% 이상인 것으로 추정
 - 태평양 Nino3.4 지역 수온이 평년보다 +0.5℃ 이상이면 엘니뇨, -0.5℃ 이하면 라니냐
- 엘니뇨가 발생할 경우 아시아는 가뭄(강수량 부족), 중남미 북부는 홍수, 중남미 중부는 가뭄 등 지역별로 기상여건이 차별화되고, 기상이변이 더욱 심화될 소지
- 엘니뇨 발생에 따른 기상여건 악화는 농작물 성장에 악영향을 미쳐 생산량을 감소시키고, 가격 변동성을 확대시킬 가능성에 주목
 - 엘니뇨 발생 시 세계 쌀·밀·옥수수 경작지의 10% 이상이 타격, 수확량도 감소²⁾

■ 엘니뇨/라니냐 지수(Oceanic Nino Index)



주 : Nino3.4해역의 월평균 해면수온 편차를 3개월 이동평균한 지수
 자료 : 美 국립해양대기청(NOAA)

■ 엘니뇨 발생에 따른 주요 곡물 영향



자료 : Cao et al(2023)

[1] “주요국 농업기상 악화와 세계 곡물수급 리스크”, 오정석, 국제금융센터, 2023

[2] “Forecasting global crop yields based on ENSO early signals”, Cao et al, Agricultural Systems, 2023

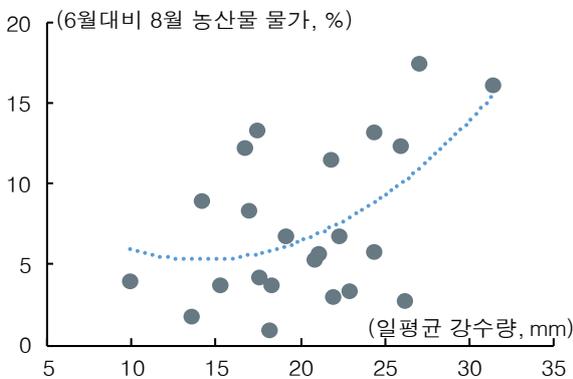
■ 국내에서도 장마철 강수량 급증 및 집중호우 발생으로 농산물 가격의 상승압력 증대

- 금년 장마철(6.25일~7.25일 기준) 강수량이 652.5mm로 역대 3위(1위 2006년, 2위 2020년)를 기록하고, 특히 집중호우가 발생하여 피해 규모 확대
 - 농작물 침수·낙과·유실·매몰 등 피해면적은 3만1천 ha, 가축 피해는 69만 3천 마리
- 이로 인해 채소 및 과일 중심으로 공급 차질이 초래되면서 농산물 가격 급등 우려(강수량 증가 시 농산물 가격에 미치는 영향이 확대되는 비선형성에 주목)
 - 주요 채소 가격 변화(1개월 전 대비 7.26일): 호박(주키니) +336%, 적상추 +274%, 시금치 +180%, 미나리 +114%, 깻잎 +113%, 얼갈이배추 +87%, 오시(가시) +64%
- 더욱이 엘니뇨가 발생할 경우 늦여름까지도 강수량이 증가하고, 폭염도 심화되면서 9월 추석과 맞물려 농산물 가격 상승세가 이어질 가능성도 존재

■ 정치적 요인과 원자재 가격 상승도 맞물리면 식량가격 불안이 더욱 심화될 가능성에 유의

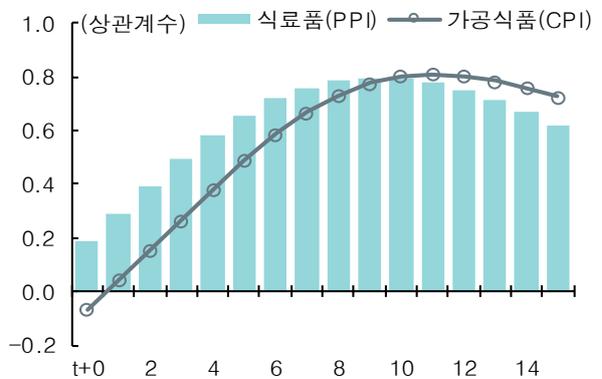
- 농작물 작황 악화에 대응하기 위해 주요 농업 국가들이 수출을 제한하는 등 식량 민족주의가 강화될 경우 농작물 수급불안 및 가격 급등세 심화 소지
 - 러·우 전쟁 직후 식량 수출제한 확대 경험, 최근 러시아의 곡물 무기화 우려 증대
- 또한, 엘니뇨·기상이변에 따른 원자재 생산국 피해 발생과 에너지 수요(전력 생산) 증가 시 원자재 가격 상승 및 그에 따른 2차 식량가격 파급효과에도 주목
 - 엘니뇨 발생 시 4분기 동안 비연료 원자재 가격은 5.3%, 유가는 13.9% 상승³⁾
- 최근 전 세계적으로 디스인플레이션 추세가 강화되는 상황에서 식량가격 상승으로 인해 대내외적으로 인플레이션 위험이 재차 확대될 가능성에도 유의할 필요
 - 국제 식량가격이 국내 물가에 미치는 시차 감안 시 영향력 장기화에 주의 

■ 장마철 강수량(일평균)과 여름철 농산물 물가



주 : 일평균 강수량은 장마철 강수량을 강수일수로 나누어 산출
 자료 : 기상청, 통계청(2000년~2022년 기준)

■ 국제 식량가격의 국내 식품물가 파급



주 : 전년동월대비 상승률 간의 시차상관계수(00.1월~23.6월 기준)
 자료 : 통계청, 하나금융경영연구소

[3] "Fair Weather or Foul? The Macroeconomic Effects of El Nino", Cashin et al, IMF, 2015

BofA, 금융센터 네트워크 확대와 지역 상생 노력

송재만 연구위원

최근 BofA는 금융센터 현대화 완료 및 네트워크 확대 계획을 발표하였다. 지난 3년간 진행된 센터 현대화 프로젝트는 올해 말 종료 예정이며, 저소득층 및 취약계층을 위한 금융 접근성 강화 노력을 통해 미국 내 소매금융 입지를 강화중이다. BofA는 향후 4년간 신규 지역 센터 개설을 통해 소매금융 영역을 확장하고 지역 경제 활성화 노력도 지속할 방침이다. 국내은행도 취약계층의 금융 접근성 개선과 지점의 지역 경제 활성화 기여 등 지역 밀착형 채널로의 지점 역할을 모색할 필요가 있다.

■ BofA는 금융센터(지점) 현대화를 완료하고 향후 4년간 네트워크를 확대할 계획¹⁾

- 미국 은행의 미국 내 지점 수는 '12년 이후 꾸준한 감소세를 기록하고 있으며, BofA도 지난 10년 동안 지점수가 6,100개에서 3,900개 수준으로 감소
 - 미국 은행 지점 수 추이(개) : 82,461('12) → 80,960('14) → 79,107('16) → 76,772('18) → 74,853('20) → 70,692('22)
- BofA는 손님 센터 방문이 감소하고 있지만 여전히 금융 업무를 위한 방문 니즈가 존재해 센터 현대화를 진행했으며 향후 네트워크 확대를 추진할 방침
 - 향후 4년('23~'26) 동안 9개 지역에 금융센터를 확대하고 센터 방문 손님에게는 계좌개설, 투자, 대출 솔루션 등을 One-Stop 서비스로 제공할 방침

■ 금융센터 현대화 및 지역 경제 활성화 기여를 통해 미국 내 소매금융 입지 강화

- BofA는 지난 3년 동안 하이테크 및 하이터치 접근 방식의 일환으로 센터 현대화를 추진했으며, 본 프로젝트는 '23년 말 완료 예정
 - 2,500개 이상의 센터는 손님이 금융 전문가와 상담 및 회의를 진행할 수 있는 공간을 개설했으며, 하이테크 기술을 접목한 금융서비스를 제공
- 센터 현대화와 함께 저소득 및 취약계층에 대한 금융 접근성을 강화하고 지역 일자리 창출, 교육, 금융 지원 등 지역 경제 활성화를 위한 프로그램을 추진
 - 센터 직원은 12개 외국어 중 최소 하나 이상 사용 가능하도록 외국어 인증을 완료하고 손님을 대상으로는 정기적으로 자금 관리 교육을 개최
 - 또한, 1,000여개의 금융센터에는 ArtLifting과 파트너십을 통해 장애가 있거나 주거가 불안정한 27명의 예술가 작품을 전시

[1] "BofA to Open Financial Centers in 9 New Markets by 2026", Bank of America, 2023.6.27

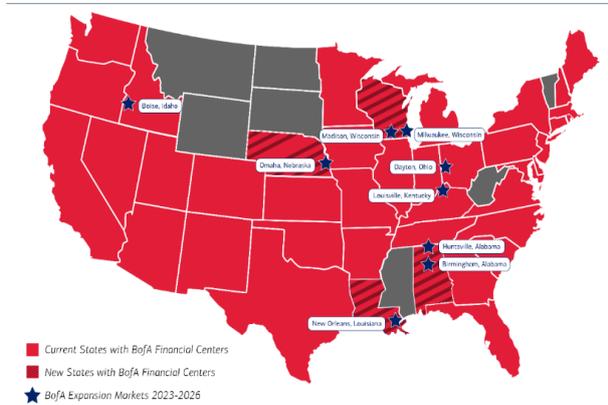
■ 향후 신규 지역 센터 개선을 통해 소매금융 영역을 확장하고 지역 상생 노력을 지속

- BofA는 '26년까지 9개 지역(4개 신규 진출 주(states))에 센터를 개설함에 따라 네트워크가 39개 주로 확대돼 취약계층에 대한 금융 접근성이 향상될 전망
 - '23-'26년 진출 지역은 오마하, 루이빌, 보이시, 버밍햄, 메디슨, 뉴올리언스, 밀워키, 데이턴, 헌츠빌 등
 - 현재 운영 중인 금융센터의 30%는 LMI(저소득 및 중산층) 커뮤니티 내에 위치하고 있으며, 신설되는 금융센터도 취약계층의 금융 접근성 개선에 기여
- 최근 JPMC도 지점 신설시 일정 비율을 저소득층과 중산층 지역에 개설할 방침이
 - 향후 2~3년내 미국 지역에 130개 지점을 신설할 계획이며, 신규지점의 30%를 저소득층과 중산층 지역에 개설할 예정
 - 지역 비영리 단체와 제휴하여 지역 개인사업자와 개인 손님을 위한 금융 교육과 Workshop을 개최하는 등 지역 커뮤니티 활동 전개를 통한 신뢰를 구축

■ 국내은행은 취약계층 지원 및 지역 경제 활성화를 위한 지점의 역할과 방향성을 모색

- 그동안 국내은행도 디지털 전환 가속화로 지점 감소세가 지속됨에 따라 취약계층의 금융 접근성 악화 등 지점 감소로 인한 문제가 제기
- 이에 국내은행은 특화 지점 또는 스마트 지점을 신설해 해당 지역의 중소기업과 취약계층에 대한 금융 접근성 및 편의성을 개선하며 개인금융 경쟁력을 강화
 - 시니어 특화점포를 개설하고 무인점포 및 공동점포 등을 확대해 접근성 개선
- 향후 국내은행은 취약계층의 금융 접근성 개선 외에도 지역 활성화 기여 등 지역 밀착형 채널로서의 지점 역할을 모색할 필요 

■ BofA, 신규 센터 개설 지역



자료 : BofA

■ 취약계층 손님의 BofA 금융센터 ATM 이용 모습



자료 : BofA

[2] “JP Morgan · Chase, 支店網再拡大へ 預金獲得念頭に”, 日本経済新聞, 2023.7.13

금융산업의 생성형 AI 도입 현황

신상희 수석연구원

ChatGPT 출시 이후 사용자의 지시에 따라 글(대화) 등을 창작해내는 생성형 AI에 대한 관심이 커지고 있다. 글로벌 금융기관은 업무 효율성 및 혁신을 제고하고 고객 경험을 개선하기 위하여 직원용 업무 비서(Copilot) 등 생성형 AI 기반 서비스를 개발해 시범 운영 중이다. 생성형 AI 산업의 잠재력과 높은 부가가치를 고려할 때 금융산업 도입은 필연적일 것으로 전망된다. 다만 환각 등 고유의 한계를 감안해 소비자 신뢰를 제고할 수 있는 적합한 활용방안을 고민할 필요가 있다.

- '22년 11월 美 인공지능연구소 OpenAI가 대화 부문의 생성형 AI인 ChatGPT를 출시한 이후, 대규모 언어모형(LLM)^[1]이 중심으로 생성형 AI^[2]에 대한 관심 증가
 - 향후 생성형 AI 산업은 빠르게 성장하며 여러 분야에서 막대한 부가가치를 창출할 전망
 - 생성형 AI는 마케팅, 프로그래밍, R&D 등 16개 직무 분야에서 연간 2.6~4.4조 달러의 부가가치를 창출할 전망 (McKinsey)
 - 생성형 AI 산업 자체도 향후 10년간 연평균 42% 팽창하면서 ('22년) 400억 달러 → ('32년) 1조 3천억 달러로 성장이 전망됨 (Bloomberg Intelligence)
- 글로벌 금융기관은 내부적으로는 업무 효율성 제고 및 Insight 발굴, 외부적으로는 고객에게 개인화된 경험을 제공하기 위하여 생성형 AI 활용^[3]
 - (업무 효율성 제고) 생성형 AI로 마케팅, CS 등 다양한 직무를 지원하는 ‘업무 비서’(Copilot)를 개발함으로써 직원 전문성을 제고하고 소요 인력·비용 절감
 - (Morgan Stanley) 美 OpenAI와의 제휴를 바탕으로 재무상담사 요청에 따라 기업, 산업, 자산군(群) 등에 관한 다양한 분석 정보를 제공하는 GPT-4 기반 서비스 개발 착수
 - (Bloomberg) 블룸버그 터미널 고객 및 소속 기자가 기업 공시자료 등 관련 정보를 손쉽게 찾고 심층 분석할 수 있도록 지원하는 BloombergGPT 개발 추진
 - (Insight 발굴) 생성형 AI은 R&D 사업에 접목되어 Insight 발굴에 기여 가능
 - (JP Morgan) ChatGPT 기반 모형을 바탕으로 25년 동안의 美연준 성명서를 분석하여 정책 변화를 예측하는 ‘Hawk-Dove Score’ 모형을 개발하였으며, 시장 및 고객에 대한 다양한 가상의 데이터를 생성하여 자사의 AI 모형 고도화에 투입

[1] Large Language Model. 대규모의 말뭉치(corpus)를 기반으로 단어의 선후 관계에 따른 확률 분포를 학습한, 수십억 개 이상의 매개변수(parameters)를 가진 딥러닝(deep-learning) 기반 언어 모형

[2] 사용자의 지시(prompt)에 따라 학습 데이터 기반의 새로운 결과물(글, 이미지, 동영상 등)을 만들어내는 인공지능

[3] “How generative AI will revolutionize financial services”, INSIGHTS DISTILLED, 2023.Q2

- (고객 경험 개선) 생성형 AI 기반 챗봇 등을 통해 인간의 개입을 최소화하면서도 개인화된 고객 서비스를 적시에 신속하게 제공 가능
 - (JP Morgan) 고객 요구에 따라 금융자산을 분석하고 투자 의사결정을 지원하는 AI 투자상담사 서비스인 'IndexGPT'의 상표 출원
- (전산 유지보수) 생성형 AI의 코딩 기능은 코볼(COBOL) 등으로 설계되어 개발 인력 수급이 곤란한 노후화된 전산을 현대화하기 위해 활용 가능
 - (Goldman Sachs) 내부 전산의 유지·보수를 위해 프로그래밍 코드를 생성하는 AI를 시범 활용하고 있으며, 현재 AI 생성 코드의 40% 가량을 실제 시스템에 적용

■ 생성형 AI의 금융산업 도입은 거스를 수 없는 트렌드이므로 적합한 활용방안을 고민할 필요

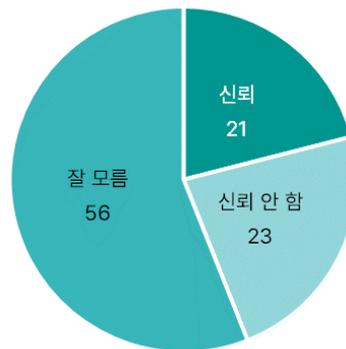
- 국내 주요 시중은행은 대규모 언어모형 기반 AI 서비스 개발 착수
 - 하나은행은 '하나GPT' 등 관련 상표를 특허청에 출원하고 자체 대규모 언어모형 개발에 착수하였으며, KB국민은행은 검색, 채팅, 요약, 문서작성, 코딩 등이 가능한 KB-GPT의 데모 사이트를 구축하고 직원 대상으로 시범 운영
- 다만, 환각세, 파국적 망각⁴⁾ 등의 한계로 글로벌 금융기관도 생성형 AI를 직원 대상 서비스로만 제공하거나 민감한 부문의 고객 서비스를 제한하는 방식으로 도입
- 글로벌 소비자의 과반수도 아직 생성형 AI 기반 금융 챗봇에 유보적 입장으로, 소비자의 신뢰를 확보하기 위한 금융기관의 선도적인 모범사례 제공이 필요
 - 글로벌 소비자의 21%만이 생성형 AI 기반 금융 챗봇을 신뢰한다고 응답(Salesforce) 

■ 생성형 AI를 활용하는 글로벌 금융기관

업무 효율성 제고	Insight 발굴	후선업무 지원
생산성 제고를 위한 업무 비서 및 자동화	새로운 연관성 탐지 및 혁신 제고	프로그래밍 코드 생성
		

자료 : INSIGHTS DISTILLED (2023)

■ 글로벌 소비자의 생성형 AI 기반 금융 챗봇 신뢰도 (%)



자료 : Salesforce (2023)

4) 환각(Hallucination)이란 대규모 언어모형이 개념적으로 타당하지 않은 정보를 마치 사실인 것처럼 그럴듯하게 생성해내는 현상으로 생성 결과의 신뢰성에 악영향

5) 파국적 망각(Catastrophic Forgetting)이란 딥러닝 모형이 현재 수행 중인 과제와 비슷하지만 다른 과제를 수행하기 위해 새로운 데이터로 학습할 때 과거의 학습 내용을 대폭 소실하는 현상으로 모형의 최신 데이터 학습과 개선에 장애물로 작용

금리: 연준의 추가 인상과 경기 연착륙 전망 강화

윤 석 진 연구원

글로벌 금리는 美 경제지표 강세에 따른 연준의 긴축 기조 장기화 가능성에 상승했다. 국내금리는 IMF의 韓 성장률 전망 하향조정에 따른 경기 우려에도 대외금리 상승세에 연동되며 상승했다. 7월 FOMC에서 연준은 지표 중심의 의사결정 원칙을 강조하면서 25bp 추가 금리 인상을 결정했으나, 향후 정책 방향성에 대한 중립적 태도로 인해 완화적으로 해석되었다. 국내외 금리는 주요국의 인상 마무리 단계 진입에 상방압력 축소되나, 견조한 美 경기로 인해 하락 전환은 지연될 전망이다.

■ 글로벌 금리는 美 경제지표 강세에 따른 연준의 긴축 기조 장기화 가능성에 상승

- 美 미시간대 기대인플레이션 및 소비자심리지수가 상승 흐름을 보인 가운데, 신규실업수당 청구건수 등이 고용 호조를 나타내며 FOMC에 대한 경계심 확대
 - 美 미시간대 1년/5년 기대인플레이션(% YoY) : 6월 3.3/3.0 → 7월 3.4/3.1
 - 美 주간 신규실업수당 청구건수(만 건) : 7.13일 23.7 → 20일 22.8 → 27일 22.1
- 7월 FOMC는 美 경기 평가를 상향하고 25bp 인상을 결정했으나, 예상에 부합한 결과였던 점과 향후 정책에 대한 중립적 태도로 인해 다소 완화적으로 평가
 - ECB 통화정책회의 또한 정책금리 25bp 인상 후 9월 금리인상 중단 가능성 시사
- 이후 발표된 美 2Q 경제성장률이 예상을 크게 웃돌며 글로벌금리 상승압력 부각
 - 미국 GDP성장률(QoQ 연율화) : 23.1Q 2.0% → 23.2Q 2.4% (예상 1.8%)
 - 미국채 2/10년물 금리(%) : 7.13일 4.65/3.77 → 21일 4.86/3.84 → 27일 4.93/4.00

■ 국내금리는 IMF의 韓 성장률 전망 하향조정 등에도 대외금리 상승세에 연동되며 상승

- 한국 2023년 2분기 실질GDP성장률은 전분기대비 +0.6%의 성장세를 나타냈으나, 수출보다 수입이 더 감소함에 따라 순수출이 증가하는 ‘불황형 성장’을 기록
 - 韓 실질GDP성장률(QoQ) : 22.4Q -0.3% → 23.1Q 0.3% → 23.2Q 0.6%
- IMF의 7월 전망 보고서에서는 2023년 세계경제성장률 전망을 0.2%p 상향한 반면, 韓 경제성장률은 중국의 경기 회복세 약화 등을 반영해 0.1%p 하향조정
 - IMF의 2023년 세계/한국 경제성장률 전망(% YoY) : 4월 2.8/1.5 → 7월 3.0/1.4
- 국내금리는 韓 성장률 우려에도 불구하고, 대외발 긴축 장기화 가능성 등으로 상승
 - 국고 3/10년 금리(%) : 7.14일 3.61/3.69 → 21일 3.60/3.64 → 28일 오전 3.64/3.73

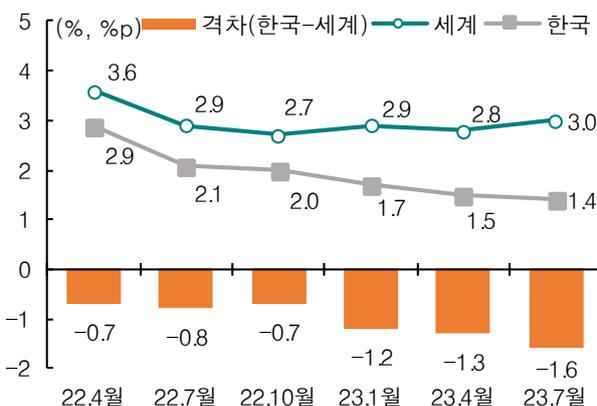
■ FOMC, 지표 중심의 의사결정 원칙 강조하면서 정책금리 25bp 추가 인상 결정

- 7월 FOMC는 25bp 추가 금리 인상을 결정했으며, 이를 통해 美 정책금리는 2001년 1월 이후 약 22년 만에 최고치 도달(목표 상단 5.25%→5.50%, 만장일치)
- FOMC성명문에서는 별다른 변화를 보이지 않은 가운데, 美 경기 확장세에 대해 ‘완만한(modest)’ → ‘보통의(moderate)’로 표현을 수정하며 경기 판단을 상향
- 파월 의장은 향후 금리 인상 여부는 회의별로(meeting by meeting) 결정된다고 언급하며 9월 FOMC의 추가 인상 가능성과 동결 가능성을 모두 열어두는 모습
 - 아울러 더 이상 미국 경기침체를 예상하지 않는다고 발언하며 연착륙 견해를 강화했으며, 물가에 대해서는 2025년까지 목표 수준(2%) 안착이 어렵다며 경계감 유지
- 채권시장은 파월 의장의 9월 동결 가능성 언급과 향후 정책 방향성에 대한 포워드 가이드언스가 중립적이었던 점 등을 완화적으로 평가하며 금리 하락세를 시현
 - 다만, 연준의 경기 평가 상향 및 물가 경계심으로 긴축 장기화 우려 또한 제기

■ 국내외 시장금리는 주요국의 금리 인상 마무리 단계 진입으로 상방압력 점차 낮아질 전망

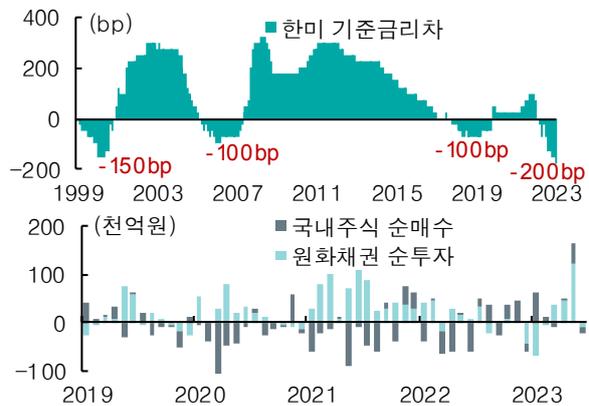
- 연준의 연착륙 전망 강화에도 불구하고, 디스인플레이션 추세 지속 및 美 실질기준금리 상승 등에 따라 정책금리 추가 인상 의지는 이전과 대비해 약화된 것으로 판단
 - 물가 위험에 대한 추가 변수 없을 시 美 금리 인상은 현 수준에서 종료될 가능성
- 내외금리차는 역대 최고치를 재차 경신하며 확대(-200bp)됐으나, 환율 불안 및 외인 자금 유출 등은 나타나지 않고 있어 韓 통화정책에 미치는 영향 제한적
 - 8월 금통위는 대내 여건을 주시하며 기준금리 동결(3.50%) 유지할 것으로 예상
- 주요국의 금리 인상이 마무리국면에 접어들며 국내외 시장금리는 상방압력 축소될 전망이나, 美 고용 및 경제지표 강세로 인해 하락세 전환이 지연될 수 있어 유의
 - 韓 국고채 3년, 10년 금리는 각각 3.55%~3.75%, 3.65~3.85% 범위로 전망 

■ IMF의 세계 및 한국 2023년 성장률 전망 변화



자료 : IMF

■ 내외금리차 및 외인 국내 증권투자 추이



자료 : Infomax

외환: 빅 이벤트 후 발표되는 지표에 주목

오 현 희 연구위원

원/달러 환율은 FOMC 회의를 앞두고 미국의 소매판매와 고용지표 호조에 따른 달러화 강세로 상승세를 나타냈다. 이후 위안화 강세에 힘입어 1,260원대까지 반락하기도 하였으나, FOMC 이후 美 지표 호조와 ECB 긴축 종료 가능성 등이 부각되면서 달러화가 반등하자 상승세로 전환하였다. 미국, 유로존, 일본의 통화정책회의가 모두 종료되면서 관련된 불확실성은 완화될 것으로 예상되나 향후 발표되는 경제지표 등에 따라 환율 변동성이 높아질 가능성이 있어 이에 유의할 필요가 있겠다.

■ [원/달러 환율] 7월 FOMC를 앞둔 경계감에 달러화에 연동된 움직임 시현

- 원/달러 환율은 FOMC 회의를 앞둔 경계감 속 미국의 경제지표 호조로 연착륙 기대가 높아지자 달러화가 강세를 나타내면서 상승(7.24일 1,288.8원까지 상승)
 - 中 2분기 성장률(YoY 6.3%)이 예상을 하회하고 부동산 관련 리스크가 높아지면서 위안화가 약세를 보인 점도 원/달러 환율 상승요인
- 이후 中 부양책 등으로 위안화가 강세 전환하면서 반락하기도 했으나, FOMC 이후 ECB 긴축 종료 가능성과 美 지표 호조로 달러화 강세가 재개되면서 상승

■ [국제 환율] 비둘기적인 FOMC에도 불구하고 미국의 경제지표 호조로 달러화 반등

- 달러화는 6월 물가지표 발표 이후 과도한 낙폭에 대한 되돌림이 나타난 가운데 미국의 소매판매 호조와 실업수당 청구건수 감소 등 지표가 호조를 보이며 강세
 - 다만, 달러화는 시장 예상에 부합한 FOMC 결과로 약세를 나타내기도 하였으나, 미국의 2분기 GDP와 내구재 주문이 호조를 보이면서 달러화 지수 큰 폭 반등
- 유로화는 경제 지표 개선에 따른 달러화 강세 속 ECB 집행위원들의 비둘기파적 발언, 독일 제조업 PMI 지수 하락에 따른 유로존 경기침체 우려 등으로 약세
 - 7.27일 통화정책회의에서 ECB는 예정대로 기준금리를 25bp 인상하였으나, 9월 동결 가능성을 언급하는 등 비둘기파적인 모습을 보이면서 유로화 약세 지속
- 엔화는 BOJ 총재의 잇따른 완화적 통화정책 지속 발언 등으로 약세를 보였으나, 통화정책회의(7.28일)를 앞두고 YCC 조정 기대감이 확대되면서 강세 전환
- 위안화는 완다 등 부동산업체 디폴트 우려가 높아지면서 약세를 보였으나, 당국 개입 속 정치국 회의에서 소비와 부동산 관련 부양책이 나오면서 강세 전환

■ 하반기로 가면서 달러화 강세 압력 완화 속 원/달러 환율 안정 가능할까?

- 상반기 중 원/달러 환율은 연준의 통화긴축 속도조절 기대가 부각되면서 큰 폭으로 하락하기도 하였으나, 달러화 약세 환경에서도 원화는 나홀로 약세를 시현
 - 달러는 작년 11월 FOMC 금리인상 속도 조절 시사 이후 전반적으로 강세 압력 완화
 - 달러화 약세에도 불구하고 원/달러 환율은 반도체 업황 부진과 무역수지 적자 등 수급상 부담이 이어지고 미약한 中 경제재개 효과 등으로 위안화가 약세를 보이면서 상승세
- 하반기에는 긴축 마무리 국면 진입으로 달러화 강세 압력이 완화되는 가운데 상반기 원화 약세를 이끌었던 무역수지도 개선되면서 원/달러 환율 안정될 전망
 - 여전히 연준의 추가 긴축 경계가 남아있음에도 불구하고 물가지표 둔화가 재차 확인되면 금리인상 종료 기대가 높아지고 통화정책 불확실성도 완화되면서 달러화 약세 전망
 - 대내적으로도 감산에 따른 반도체 가격 반등과 글로벌 제조업 업황 개선 등으로 수출 부진이 완화되고 무역수지가 흑자로 전환되면서 원화 강세 압력 높아질 전망
- 단, 유가·원자재 가격 불안으로 인플레이션 경계가 지속되거나 美 신용위험 확산과 경기침체 우려 등으로 안전자산 선호가 강화될 경우 환율 반등 가능성에 유의

■ 빅 이벤트 종료 이후 물가 및 경제 지표들에 주목하며 환율 움직임을 주시할 필요

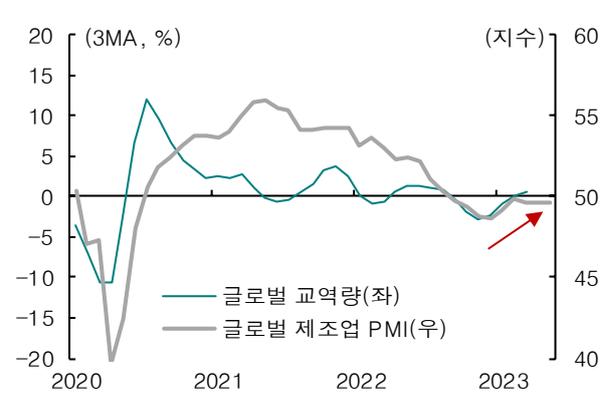
- 美, 유로존, 日의 통화정책회의가 종료되면서 관련 불확실성은 완화되는 모습이나, 최근 유가 상승 등으로 인플레이션 우려가 재확산되고 있어 이를 주시할 필요
 - 향후 발표되는 물가지표 뿐만 아니라 연준이 지표에 기반한 결정(Data-dependent)을 강조한 만큼 경제지표의 움직임에 따라 환율 변동성이 높아질 수 있어 유의할 필요
- 통화정책 불확실성 완화로 달러 강세 압력은 낮아지겠지만, 향후 발표되는 美 고용지표 등이 호조를 보일 경우 원/달러는 1,300원을 재차 상회할 가능성 상존
 - 7월 무역수지 적자 전환 등도 상승요인으로 작용하며 1,250~1,320원 등락 예상 

■ 상반기 달러지수와 원/달러 환율 추이



자료: Bloomberg

■ 글로벌 교역량과 제조업 PMI지수



자료: S&P, CPB, Bloomberg

부동산: 심리 회복은 점진적, 자금 흐름은 집중적

하 서 진 수석연구원

매수심리 개선, 저점인식 확산으로 수도권 중심으로 매매가격 하락폭은 축소가 지속되었다. 지방에서는 수요 위축, 분양시장 부진으로 다시 가격 하락폭이 확대될 우려도 있으나 실수요 회복 및 투자수요 증가 가능성 등을 고려하면 전국 매매가격 하락폭은 더욱 축소될 가능성이 높다. 한편, 기준금리 동결 등으로 매수심리가 점진적으로 회복되면서 주담대 증가세가 유지되는 가운데 수요는 가격 상승여력이 있는 일부 지역에 집중되고 있어 주택시장 양극화가 더욱 심화될 가능성이 높다.

■ 전국 주택 매매가격은 매수심리 개선, 저점인식 확산으로 수도권 중심으로 하락폭 축소

- 전국 주택 매매가격은 매수심리가 점진적으로 개선되고 저점인식이 확산되면서 수도권 중심으로 하락폭 축소 지속
 - 전국 주택 매매가격 상승률(% , MoM) : -0.47('23.4월) → -0.22(5월) → -0.05(6월)
- 정책모기지 영향 등으로 수요 확대되면서 상승거래가 증가해 아파트, 연립, 단독 모두에서 전월 대비 하락폭 축소
 - 유형별 상승률(% , MoM, 5월/6월) : 아파트 -0.23/-0.04, 연립 -0.39/-0.15, 단독 -0.02/-0.01
- 전세가격은 입주물량 증가, 월세화로 인한 전세 수요 감소 영향으로 하락세 지속되나 선호도가 높은 주요 단지에서는 상승하며 지역별 차별화
 - 전국 주택 전세가격 상승률(% , MoM) : -0.63('23.4월) → -0.31(5월) → -0.16(6월)

■ 더블딥 우려도 상존하나 투자수요 중심으로 주택가격 하락폭 축소 지속 가능성

- 정책 모기지 공급, 매수심리 회복, 저점 통과 인식 확산 등으로 가격 하락폭이 점진적으로 축소되면서 주택시장 회복 전망 증대
 - 특례보증자리론 유효신청('23.6월 누적) : 28.2조원(신규주택구입 목적 15.9조원)
- 가격 상승여력이 있는 핵심 지역의 물건 위주로 매매 거래된 점을 고려한다면 선호 매물 소진 후 매수세가 둔화되며 거래량 축소가 나타날 가능성 상존
 - 지방에서는 수요 위축으로 주택 매수심리 회복세 제한
- 하지만 정책 모기지 지원 등으로 실수요 매수심리가 회복되는데다 일부 지역에서는 전세가격이 상승해 갭투자도 늘어날 수 있어 가격 하락폭 축소될 가능성 증가

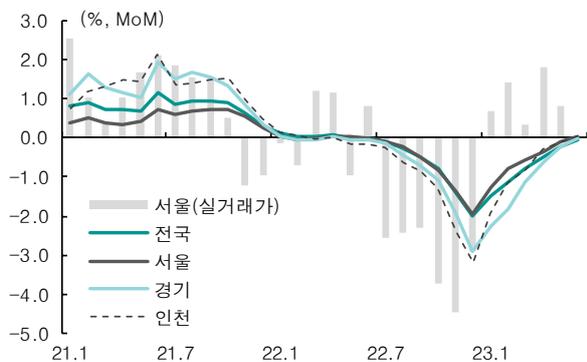
■ 가격 상승기대가 큰 지역으로 매수세가 쏠리며 양극화 지속

- 기준금리 동결, 대출금리 하락 등으로 매수심리가 점진적으로 회복되면서 전 금융권 주담대는 4개월 연속 증가폭 확대
 - 순 금융권 주담대 증감(조원, MoM) : 1.0('23.3월) → 1.8(4월) → 3.6(5월) → 6.4(6월)
- 분양시장에서는 가격 상승여력이 있는 지역으로 자금이 쏠리면서 서울과 경기의 청약경쟁률은 전년 말 대비 급등한 반면 그 외 지역에서는 제한적으로 상승
- 분양시장 외에도 가격 상승기대가 큰 수도권은 아파트 실거래가 상승세가 유지되고 있으나 수요가 위축된 충남, 전남 등 지방에서는 하락세 전환
 - 아파트 실거래가 변동률(% , MoM, 서울/경기): 1.59/1.05('23.4월) → 1.43/1.18(5월)
- 급매 소진 후 매물가격이 높아져 거래량 증가세가 둔화될 수 있으나 분양권 전매제한 완화, 규제지역 해제로 수도권은 거래량 및 가격 상승 지속 전망

■ 한편, 부동산 PF 위축 등으로 수도권 중장기 공급 감소 우려도 제기

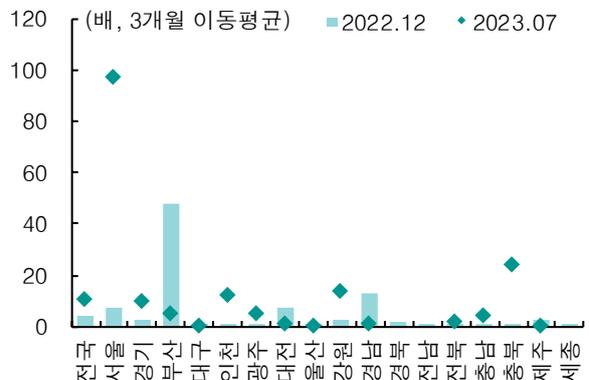
- 중대재해처벌법 시행, 원자재 가격 상승으로 공기가 지연되며 주택 공급이 지연될 가능성이 높아지고 착공 물량도 감소하고 있어 중장기 공급감소 우려 증대
 - 주택 착공물량(만호/YoY, '23.5월 누적) : 전국 7.8/-47.9% 수도권 4.2/-48.3%
- 특히, 정비사업 공급 비중이 높은 서울에서는 신규 공급물량 감소로 2~3년 이후 공급부족이 부각될 수 있다는 우려가 제기
 - 서울 아파트 입주물량(만호, '20~'22년 평균 3.6) : 3.3('23년) → 0.7('24년) → 2.2('25년)
- 지방에서도 자금조달 부진 및 공기 지연 등으로 주택공급이 감소할 수 있으나 수도권 대비 수요가 부진해 공급부족 가능성은 크지 않은 편 

■ 월간 주택 매매가격 변동률



자료 : 한국부동산원(종합주택 매매가격, 공동주택 실거래가)

■ 지역별 아파트 청약경쟁률

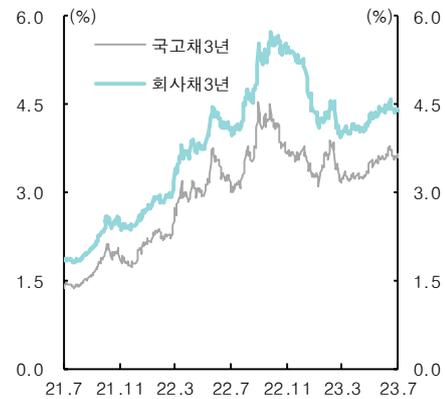


자료 : 부동산114

국내 금융시장

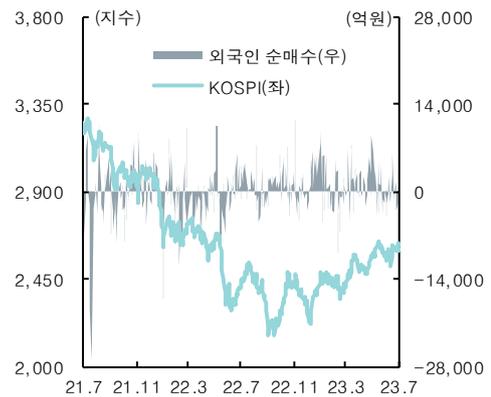
금리

단위: %	콜 (1일)	CD (91일)	산금채 (1년)	회사채 (AA-,3년)	국고채 (3년)	국고채 (5년)
'21년말	1.44	1.29	1.66	2.42	1.80	2.01
'22년말	3.38	3.98	4.17	5.23	3.72	3.74
6월말	3.77	3.75	3.87	4.47	3.66	3.66
7월 21일	3.48	3.75	3.81	4.40	3.60	3.60
7월 24일	3.50	3.75	3.81	4.41	3.62	3.61
7월 25일	3.49	3.75	3.81	4.44	3.65	3.64
7월 26일	3.48	3.75	3.79	4.41	3.63	3.62
7월 27일	3.45	3.74	3.77	4.37	3.59	3.59



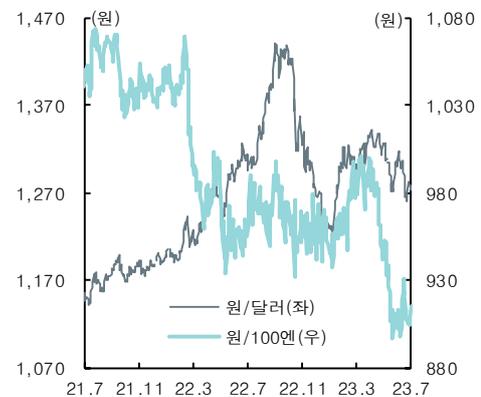
주가

	KOSPI (지수)	거래대금 (억원)	거래량 (백만주)	외인순매수 (억원)
'21년말	2,977.7	87,275	461	-2,184
'22년말	2,236.4	60,365	361	-1,437
6월말	2,564.3	82,091	511	-1,784
7월 21일	2,609.8	122,588	502	-2,904
7월 24일	2,628.5	190,504	529	-1,709
7월 25일	2,636.5	192,046	723	-13,534
7월 26일	2,592.4	363,482	834	-9,467
7월 27일	2,603.8	240,764	594	823



환율

단위: 원	원/달러	원/100엔	원/위안	원/유로
'21년말	1,188.8	1,032.8	187.1	1,352.4
'22년말	1,264.5	950.3	181.5	1,349.0
6월말	1,317.7	912.9	181.7	1,437.3
7월 21일	1,283.4	904.9	178.5	1,427.7
7월 24일	1,279.9	904.6	178.1	1,415.9
7월 25일	1,275.4	904.9	178.8	1,410.0
7월 26일	1,274.5	908.7	178.2	1,412.8
7월 27일	1,277.7	915.9	178.1	1,402.4

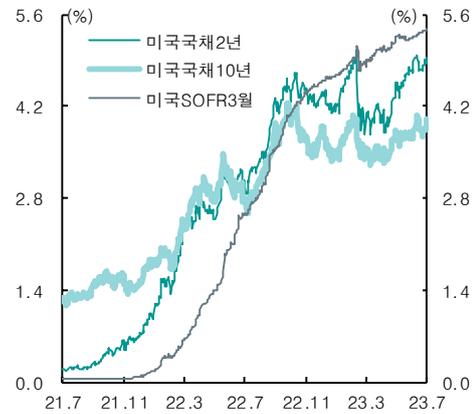


자료 : Bloomberg, 연합인포맥스

해외 금융시장

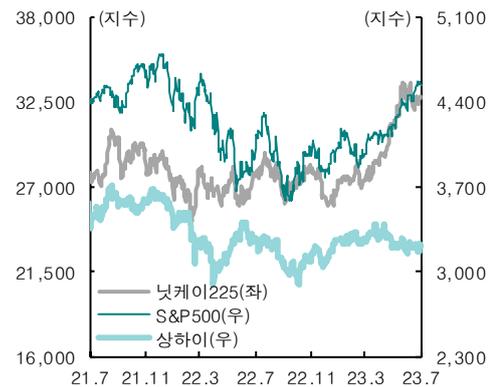
:: 금리

단위: %	미국				일본	유로
	실효FR	SOFR3월	국채2년	국채10년	국채10년	국채10년
'21년말	0.07	0.09	0.73	1.51	0.07	-0.18
'22년말	4.33	4.59	4.43	3.87	0.42	2.57
6월말	5.08	5.27	4.90	3.84	0.40	2.39
7월 21일	5.08	5.35	4.84	3.83	0.45	2.44
7월 24일	5.08	5.35	4.92	3.87	0.46	2.39
7월 25일	5.08	5.36	4.87	3.88	0.47	2.40
7월 26일	5.08	5.37	4.85	3.87	0.46	2.49
7월 27일	-	5.37	4.93	4.00	0.45	2.47



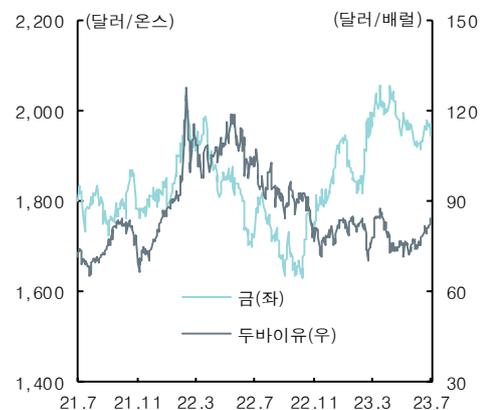
:: 주가

단위: 지수	S&P500	닛케이225	상하이종합	Euro Stoxx
'21년말	4,766.2	28,791.7	3,639.8	4,298.4
'22년말	3,839.5	26,094.5	3,089.3	3,793.6
6월말	4,450.4	33,189.0	3,202.1	4,399.1
7월 21일	4,536.3	32,304.3	3,167.7	4,391.4
7월 24일	4,554.6	32,700.9	3,164.2	4,383.0
7월 25일	4,567.5	32,682.5	3,231.5	4,391.3
7월 26일	4,566.8	32,668.3	3,223.0	4,346.2
7월 27일	4,537.4	32,891.2	3,216.7	4,447.4



:: 환율/상품

	환율		상품(유가 현물, 금 선물)	
	엔/달러(엔)	달러/유로(\$)	Dubai(\$/배럴)	Gold(\$/온스)
'21년말	115.09	1.138	77.2	1,814.1
'22년말	131.27	1.071	78.8	1,826.2
6월말	144.26	1.091	76.6	1,929.4
7월 21일	141.81	1.113	81.8	1,966.6
7월 24일	141.48	1.106	82.5	1,962.2
7월 25일	140.87	1.106	84.3	1,963.7
7월 26일	140.18	1.108	84.3	1,970.1
7월 27일	139.44	1.098	84.1	1,945.7



자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스



하나금융포커스

제13권 16호

등록번호 서울중, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2023년 7월 28일 인쇄

2023년 7월 31일 발행

발행인 이승열

편집인 김영준

발행처 하나은행 하나금융경영연구소

서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥

대표전화 2002-2200

홈페이지 www.hanaif.re.kr

인쇄 (주)광문당

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

홈페이지



카카오톡 채널



 **하나은행** 하나금융경영연구소

하나금융포커스 제13권 16호

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