

제15권 22호

2025. 11. 24 ~ 2025. 12. 7

하나로 연결된
모두의 금융

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 논단** 한국형 스테이블코인 법제화의 주요 쟁점
- 이슈분석** 워킹맘에게서 찾은 금융 확장의 기회
- 금융경영브리프** 英 자동차금융 사태의 후폭풍
U.S. Bank, 구독 관리 서비스 출시
- 금융시장모니터** 금 리 : 韓美 통화정책 전망 불확실성이 상승시킨 금리
외 환 : 안전자산 선호로 추가 상승 모색
부 동 산 : 수도권 및 지방 모두 가격 지표는 개선
- 금융지표** 국내 금융시장
해외 금융시장

하나은행
하나금융연구소

인간

연구자는 사람⁺, 고객은 사람⁺⁺

세상을 바꾸기 전에 먼저 사람을 바꿔야 합니다.

현실에 기초한 진지한 연구를 통해
사회적 신뢰를 창조하는 것

하나금융연구소의 사명입니다.



집필진

편집

연구위원	안성학(shahn0330)
연구위원	김혜미(hmikim)
연구원	유승원(youth1)

논단

서울대학교 경제학부 교수	최재원
---------------	-----

이슈분석

수석연구원	왕다운(wdw)
-------	----------

금융경영브리프

연구위원	박지홍(jhpark525)
연구원	이예린(yerin.lee)

금융시장모니터

금 리 연구원	민현하(hyunhamin)
외 환 연구위원	김영준(kimekono)
부동산 연구위원	황규완(gwhwang)

금융지표

연구원	서유나(yuna.seo)
-----	---------------

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

제15권 22호

2025. 11. 24 ~ 2025. 12. 7

하나로 연결된
모두의 금융.

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 01 **논단** 한국형 스테이블코인 법제화의 주요 쟁점
- 06 **이슈분석** 워킹맘에게서 찾은 금융 확장의 기회
- 10 **금융경영브리프** 英 자동차금융 사태의 후폭풍
 U.S. Bank, 구독 관리 서비스 출시
- 14 **금융시장모니터** 금 리 : 韓·美 통화정책 전망 불확실성이 상승시킨 금리
 외 환 : 안전자산 선호로 추가 상승 모색
 부 동 산 : 수도권 및 지방 모두 가격 지표는 개선
- 20 **금융지표** 국내 금융시장
 해외 금융시장

한국형 스테이블코인 법제화의 주요 쟁점*

최 재 원 서울대학교 경제학부 교수

스테이블코인 입법에 있어 미국과 한국의 정치경제 상황은 다르다. 그에 따른 원화 스테이블코인 법제화에 있어서 다음의 쟁점들을 논의한다. 첫째는 달러 스테이블코인 문제다. 현행법상 달러 스테이블코인의 해외 송금에 어떻게 외국환거래법을 적용하는지와 달러 스테이블코인의 국내 이용자 보호를 위한 장치 마련이 시급하다. 둘째는 원화 및 달러 스테이블코인을 통한 불법송금 및 돈세탁 방지를 위한 장치 마련이다. 이를 위해 공공 비허가 체인이 아닌 공공 허가 방식이나 화이트리스트 방식을 고려할 수 있다. 셋째는 공적 수익인 주조차익에 대한 문제다. 주조차익은 공적 성격을 띠기에 발행자에게 어떠한 공적 역할을 기대할 수 있을지 논의가 필요하다.

:: 미국 달러 스테이블코인은 이미 거대 시장 존재

스테이블코인은 달러나 원화와 같은 법정화폐에 연동된 블록체인 상의 디지털 화폐다. 코인 발행자는 발행금으로 단기채와 같이 가격변동성이 크지 않은 자산을 준비자산으로 보유한다. 이용자는 발행자로부터 직접 환매를 할 수 있으나 소액환매가 어렵고 환매에 시간이 걸리는 이유로 보통 가상화폐 거래소에서 다른 가상자산이나 법정화폐로 교환한다. 차익거래(arbitrage) 메커니즘이 작동하므로 거래소의 가격변동은 크지 않아 법정화폐와의 페깅(pegging)이 잘 이루어진다.

스테이블코인은 가격변동이 크지 않고 블록체인 기반이라 국경을 쉽게 넘나들고 거래소 간 이동 또한 편리하다. 이와 같은 장점으로 크립토 거래시장에서는 달러 스테이블코인이 대세다. 가상자산 거래를 위한 달러 스테이블 코인의 수요는 폭발적이어서 테더(USDT)는 발행량이 1천억 달러를 넘은지 오래다.

:: 기존 달러 송금망을 피해가기에 달러 무기화에 치명적

국경간 송금에도 스테이블코인은 정말 유용하다. 기존의 국경간 송금은 코레스은행을 통해 주로 이루어지는데 이는 거래비용이 상당하다. 코레스

* 본고의 내용은 집필자 개인의견으로 하나금융연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

스테이블코인은
자금세탁 및
불법송금에 이용될
소지가 있음

은행은 서로 다른 두 나라에 계좌를 유지해야 할 뿐만 아니라 까다로운 계좌확인 및 돈세탁방지 규정(KYC, AML, CFT)을 준수해야 한다. 그에 비해 달러 스테이블코인을 이용한 송금은 그럴 필요가 없다. 거래 비용을 상당히 줄일 수 있는데 이는 불법송금 돈세탁방지 규정을 준수하지 않는 점에도 기인한다.

‘달러의 무기화’를 공공연히 사용하는 미국 입장에서 스테이블코인은 골칫거리이다. 기존의 달러 결제망은 CHIPS/SWIFT를 통하는데 이는 미국의 금융제재의 핵심적 역할을 한다. 반면 스테이블코인은 그렇지 않다. 공공 블록체인(public blockchain)상에서 지갑 간 거래를 따라갈 수는 있으나 지갑의 익명성이 보장되기에 광활한 블록체인망에서 그 자금흐름을 따라가는 것은 쉽지 않다. 미국 입장에서 역외법인인 테더의 USDT는 달러의 무기화를 무력화시킬 수 있다는 이야기이다. 러시아 석유부호들이 USDT로 원유 수출대금을 지급받은 사실은 스테이블코인으로 금융제재를 우회할 수 있는 좋은 예이다.

❖ 미국 스테이블코인 법제화의 실익

미국 트럼프 정부는 스테이블코인 제도화 법안인 지니어스(GENIUS)법을 통과시켰다. 골칫거리인 스테이블코인을 왜 법제화하여 끌어들여 할까? 앞서 논의했듯이 스테이블코인은 블록체인의 익명성을 이용하여 자금세탁에 악용될 수 있으며 금융제재를 피하는 데 쓰일 수 있다. 그럼에도 이를 제도권에 편입하는 데에는 미국의 실익도 존재한다.

스테이블코인 법제화에
대한 미국의 가장 큰
실익은 테더라는
야생공룡 길들이기

미국의 가장 큰 실익은 테더라는 ‘야생공룡 길들이기’에 있다. 달러 스테이블코인은 법제화 이전부터 이미 수백 조 규모의 시장이 존재하고 있다. 영화 주라기 공원으로 따지면 거대한 육식공룡들이 공원 밖을 뛰어다니고 있는 셈이다. 이 거대한 스테이블코인 시장을 역외 기업인 테더가 현재 장악하고 있다. 엘살바도르 법인인 테더는 준비자산에 대한 불투명성 속에 미국 법망 밖에서 영업을 하고 있다. 지니어스 법안은 이런 테더가 미국의 규제를 따르지 않으면 3년 내 퇴출되도록 했다.

미국의 두 번째 실익은 채권수요 증가를 통한 부채문제 해소이다. 달러는 자국 통화가 고 인플레이로 시달리는 국가들에서는 초과수요가 존재한다.

이들 국가에서 달러 스테이블코인은 정말 편리하다. 별도의 은행계좌 없이 달러를 이용할 수 있기 때문이다. 이러한 스테이블코인의 수요는 곧 준비자산인 미국 국채의 수요 확대로 이어진다.

또 빼놓을 수 없는 엄연한 사실은 미국 정치인들의 이해 상충이다. 트럼프 일가와 미국 정부 내각 친인척들이 가상자산 사업으로 큰 이익을 벌어들이고 있다는 점은 공공연한 사실이다. 크립토 기업들은 미국 정치인들에게 막대한 로비자금을 쓰고 있다. 합법적인 뇌물인 미국 로비제도 하에서 미국 정치인들은 크립토 기업의 정치적 영향에서 자유로울 수 없는 것이 사실이고 이는 지니어스 법안의 의회통과에 큰 영향을 끼쳤다는 것이 널리 알려진 사실이다.

미국 정치인들의
사익을 위한
법제화였다는 비판도
있어

한국에서도 올 한해 원화 스테이블코인 도입에 대하여 뜨거운 논의가 이어지고 있다. 논의의 시발점은 미국의 제도화로 인하여 스테이블코인이 대세라는 논리이다. 하지만 한국의 상황은 미국과 다르다. 미국은 이미 테더라는 거대한 공룡이 우리 밖에서 뛰어놀고 있는 상황이다. 소위 달러 지배라 불리우는 달러화의 초과 수요 때문이다. 우리 원화는 해외에서의 수요가 거의 없다. 일례로 과거 해외 거래소에서 원화 스테이블코인을 시도했지만 거래가 거의 되지 않아 실패했다. 루나-테라 사건의 테라폼랩스도 원화 스테이블코인을 발행하였으나 수요는 없었다. 물론 현재의 수요 부재가 미래의 수요 부재를 뜻하지는 않으나, 달러 스테이블코인과 같은 폭발적 수요의 가능성은 현재로서는 낮아 보인다.

:: 원화 스테이블코인 법제화의 의의

따라서 원화 스테이블코인을 제도화한다고 할지라도 미국처럼 국채수요 확대 효과를 기대하기는 어렵다. 국채 수요가 증가하려면 해외로부터의 원화 스테이블코인 수요가 필수적이기 때문이다. 국내의 내생적 스테이블코인 수요는 기존 은행 예금에서 옮겨가는 형태와 크립토 거래에 필요한 거래소 예치금 수요이므로 결국 은행의 자산 규모를 줄이는 효과를 가져온다. 즉 은행의 대출 포트폴리오에 구축효과를 가져오는 것으로서 은행이 들고 있는 국채를 포함한 자산이 줄어드는 대신 스테이블코인 발행자의 자산이 늘어나게 되는 것이다.

원화 스테이블코인 도입의 의미는 국채 수요 증가라기보다는 블록체인 생태계 발전에서 찾는 것이 맞다고 볼 수 있다. 스테이블코인은 전통 금융 결제시장의 비효율을 줄여줄 수 있고, 블록체인 생태계에 필수적 역할을 할 수 있다. 실물자산(RWA, Real World Asset)시장이 발전하고 증권의 토큰화가 본격적으로 이루어 질 수 있으려면 원화 스테이블코인이라는 인프라가 필요하다. 여전히 1%-2% 수준의 결제 수수료 비용 절감 효과도 기대할 수 있다. 원화 스테이블코인은 대형 결제 네트워크 회사의 독과점 구조에 경쟁을 일으켜 수수료 인하를 가져올 수 있다.


원화 스테이블코인
법제화에 있어 외환
거래 문제, 불법송금
및 돈세탁 방지, 주조
차익의 성격 등을
고려해야

한국의 스테이블코인 법제화에 있어서 중요한 점들로 다음의 것들이 있다. 첫째는 외환거래 문제다. 지니어스 법안으로 달러 스테이블코인을 통한 송금은 앞으로 더 늘어날 수 있다. 국내의 외국인 노동자들은 본국 송금에, 그리고 기업들은 무역대금으로 달러 스테이블코인을 선호할 수 있다. 문제는 현행법 상 달러 스테이블코인은 결제수단으로 인정되지 않기 때문에 외환거래법 적용을 받지 않는다는 것이다. 즉 국외로 자본 유출이 일어나고, 불법 외환 송금 및 돈세탁 가능성에 대하여 문이 활짝 열려 있는 셈이다.

스테이블코인 법제화의 가장 큰 의미는 아이러니하게 원화 스테이블코인에 있지 않고 달러 스테이블코인을 어떻게 규제할 것인가에 달려 있다고 볼 수 있다. 스테이블코인 법제화에 있어 중요한 둘째는 불법송금 및 돈세탁 방지를 위한 장치 마련이다. 테더, 서클과 같은 공공 비허가(public permissionless) 체인은 KYC(Know Your Customer, 고객확인)와 AML(Anti-Money Laundering, 자금세탁방지)이 쉽지 않다. 스마트 컨트랙트 기능으로 코인을 소각하거나 동결시키는 기능들도 존재하지만 스테이블코인 발행자들은 이 기능을 적극적으로 사용하기를 꺼린다. 익명성과 범망을 회피하는 것이 가장 큰 장점이기에 이러한 기능을 적극적으로 사용하지 않는 것이다. 대안으로 공공체인을 사용하되, 누구나 지갑을 만드는 방식이 아닌 KYC가 이루어진 이용자들에게만 지갑을 열어주는 화이트리스트 방식도 충분히 고려할 수 있다.

셋째는 주조차익 수익의 공적 성격에 대한 논의이다. 스테이블코인 업자들이 매년 수조원을 버는 주된 원천은 예대마진 혹은 광의의 주조차익이다. 주조차익은 공적 성격을 띤다. 이러한 공적 성격의 국가에 귀속되어야 하는 이익이 민간기업에 돌아가는 셈이다. 은행이 좋은 예다. 은행은 예대마진의

형태로 주조차익을 누리지만, 이 수익의 공공성을 전제로 규제와 공공성을 요구받는다. 스테이블코인 발행자에 공적 역할을 요구할지에 대한 논의가 필요하다.

한국과 미국은 정치경제적 상황이 다르다. 다시 영화 쥬라기 공원의 예를 들면, 한국은 현재 수요 부재로 테더와 같은 야생공룡이 아직 없다. 이제 막 유전자 조작을 통해서 알에서 부화시키려 하는 단계이다. 한국 상황에 맞는 제도화를 하는 것이 중요한 시점이다. 

워킹맘에게서 찾은 금융 확장의 기회^[1]

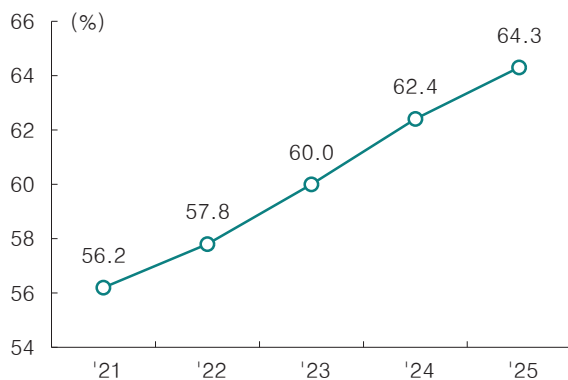
왕 다 운 수석연구원

일하는 기혼 여성, 워킹맘은 일을 통해 자아실현과 가정의 경제적 안정을 동시에 추구하며, 가정 전반의 운영을 주도하는 핵심 의사결정자다. 이들은 높은 소득 여력을 바탕으로 자녀의 성장과 본인의 독립적 노후를 위한 장기적 투자를 지향하며, 디지털 채널 활용이 높다. 특히 재테크·자녀 교육·건강관리 등 관심 분야에서 보다 체계적인 관리를 필요로 하는 만큼, 금융권은 워킹맘의 라이프스타일과 금융 니즈를 정교하게 분석하여 맞춤형 전략을 마련할 필요가 있다.

■ 기혼 여성은 경제활동 증가와 가정 내 재무 주도권 강화로 금융시장 내 위상 강화

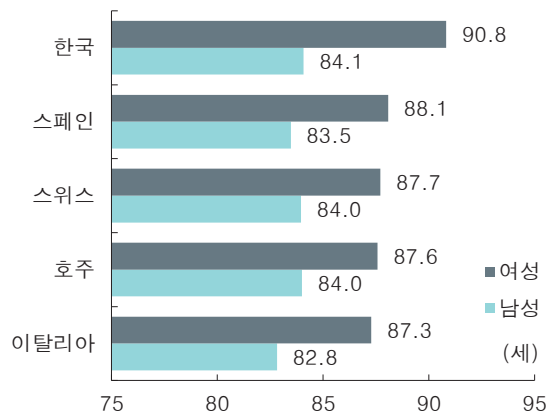
- 기혼 여성의 고용률 상승으로 맞벌이 가구가 구조적 대세로 정착하며, 워킹맘은 가계 소득과 금융 수요 변화를 동시에 견인하는 주체로 주목
 - 기혼 여성 중 취업자는 2025년 상반기 기준 약 498만 명(67%)이며, 경력단절 비율이 역대 최저 수준을 기록해 향후 5년 내 맞벌이 비중은 70%를 상회할 전망
- 여성은 가정 내 재무 전반을 실질적으로 관리하는 책임자로, 자녀 금융 경험에도 영향을 미치며 현재와 미래 세대를 잇는 핵심 연결고리 역할을 수행
 - 남성 대비 긴 기대수명으로 노후 자산 관리 및 상속·증여의 주체가 되며, 가계 재무의 최종 의사결정자로 영향력 행사
 - 자녀 금융 관리의 주체로서 알파 세대를 포함한 미래 고객 형성에 직접 관여

■ 기혼여성의 고용률 추이(18세 미만 자녀 동거자)



자료 : 국가데이터처 지역별고용조사

■ 2030년 출생 남녀 기대수명 국가별 비교



자료 : 세계보건기구(WHO), 연합뉴스

[1] 하나금융연구소, 30-50대 여성 1,000명 대상, '기혼 여성 일과 생활 조사' 설문('25.11) 참고

■ 경제적 이유뿐 아니라 자아실현을 위해 일을 하고, 재테크·자녀양육·건강관리에 높은 관심

- 워킹맘이 일하는 이유는 가정의 재정 기반을 안정적으로 확보하는 동시에, 일을 자신의 역량을 발휘할 수 있는 주요 수단으로 인식하기 때문
 - 워킹맘의 가장 큰 근로 동기는 경제적 이유(74%)이며, 이들 가구의 월평균 소득은 779만 원으로 전업맘 가구(539만 원)의 약 1.4배에 달해 재무 여력이 높음
 - 소득 확보뿐 아니라 일에서의 성장과 성취를 중시해, 자아실현(46%) 역시 중요한 근로 동기로 작용
- 워킹맘은 재테크에 관심이 높고 노후 준비까지 연결해 장기적으로 계획하려는 니즈가 있으며, 일상 측면에서는 자녀 양육과 건강관리를 중시하는 특징을 보임
 - 특히 재테크는 전업맘에 비해 워킹맘의 관심 순위가 높은 영역으로(14%), 가족과의 관계와 가사 및 생활을 상대적으로 더 중시하는 전업맘과 뚜렷한 차이를 보임
 - 자녀 양육과 건강관리 영역은 워킹맘의 관심 대비 구체적 실천과 자신감이 부족해 관리 지원 필요

■ 높은 투자 여력을 바탕으로 수익성과 안정성의 조화를 추구하는 ‘밸런스형’ 투자자

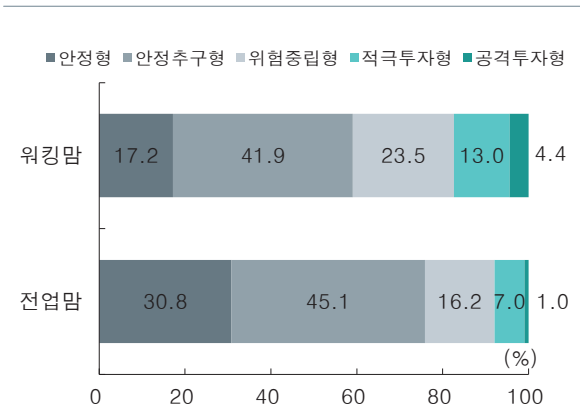
- 워킹맘은 증권사 거래 비중뿐 아니라 공격·적극 투자 성향도 높은 편으로, 일정 수준의 위험을 감수하면서도 자산을 적극적으로 불리려는 특징을 보임
 - 워킹맘의 증권사 보유 자산 규모는 전업맘의 3배, 공격·적극 투자성향은 2배 수준
- 동시에 원금 손실에 대한 방어 심리가 강해 중위험·중수익형 투자 전략 선호
 - ‘수익이 낮더라도 원금 보장’을 선호하는 비율이 58%에 달하는 등, 공격적 성향 이면에 손실 회피 성향이 공존해 안정성에 대한 요구가 뚜렷
 - 시장 지수 추종, 자동 자산배분, 변동성 관리가 가능한 ETF·TDF 등 중위험·중수익형 상품을 통해 수익성과 안정성을 균형 있게 추구하는 ‘밸런스’ 투자 지향

■ 워킹맘과 전업맘의 관심사 순위

순위	워킹맘	전업맘
1위	자녀 양육/교육 30.8%	자녀 양육/교육 44.4%
2위	건강 관리 16.2%	건강 관리 13.7%
3위	재테크/자산 관리 14.0%	가족과의 관계 11.4%
4위	직업 및 사회생활 9.2%	가사 및 생활 9.5%
5위	가족과의 관계 8.8%	재테크/자산 관리 8.6%

자료 : 하나금융연구소

■ 워킹맘과 전업맘의 잔여 자산과 투자 성향 비교



자료 : 하나금융연구소

■ 저축·투자의 궁극적 목표는 가족의 경제적 안정 추구를 넘어 ‘독립적인 노후 생활’ 실현

- 은퇴 후 자녀에게 경제적 부담을 주지 않으며, 스스로 삶의 질을 유지할 수 있는 안정적 노후 자립을 지향
 - 저축·투자 목적의 대상 1위는 ‘본인’(63%)이며, ‘노후 대비’(22%)를 목적으로 함
- 워킹맘의 절반 이상은(53%) 현재 노후 준비 수준이 미흡하다 인식하는데, 전업맘보다 더 오래 자녀의 경제적 지원을 계획하고 있어 노후 준비의 어려움 가중
 - 필요 노후 자산을 약 11억 원으로 응답한 반면, 현재 준비율은 55% 수준에 그침
- 저축·투자 편중을 해소하고, 연금 비중을 높이는 포트폴리오 리밸런싱 계획
 - 단기성과 중심의 현 자산 구성을 장기적 관점에서 재편하고, 축적된 자산이 안정적 노후 재원으로 연착륙할 수 있도록 돕는 방안이 요구됨

■ 자녀의 경제적 자산 형성을 앞당기고, 교육·경험을 병행해 자녀의 입체적 성장을 도모

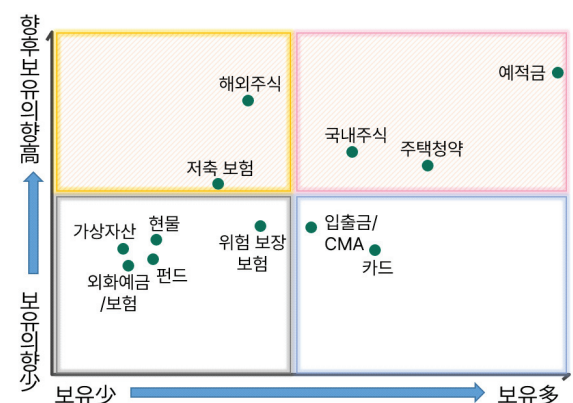
- 자녀 명의 금융 상품 가입을 통해 조기에 미래 자산을 형성해 주고, 실전형 금융 교육을 병행하여 경제 흐름을 이해하는 근본적인 금융 문해력 향상을 기대
 - 예·적금, 주택청약은 기본으로, 주식·저축성 보험 등 미래를 대비하기 위한 상품 가입을 통해 자녀의 장기 자산 형성을 체계적으로 준비함
 - 용돈 기입장 수준을 넘어 미션형 금융앱, 모의·실전 투자 경험을 연계해 경제 흐름을 이해하고 건전한 금융 습관을 형성하는 실전형 금융 교육을 지향
- 단순 교과 학습을 넘어 해외 연수, 예체능 등 다양한 ‘경험적 활동’을 통해 자녀의 시야와 잠재력 확장을 추구함
 - 자녀 교육비 지출(월 92만 원)이 전업맘 대비 1.3배 높으며, 암기식 학습보다 해외 경험(34.6%) 등 다양한 외부 활동을 통해 건문을 넓히는 데 가치를 둠

■ 자녀에게 정기적인 경제 지원 종료 시기(예상)

	고등학교 졸업 전까지	대학교 졸업 전까지	취직 전까지	결혼 전까지
워킹맘	6.6%	36.6%	32.7%	12.1%
전업맘	8.3%	38.4%	28.9%	10.2%
Gap	-1.7%p	-1.8%p	+3.8%p	+1.9%p

자료 : 하나금융연구소

■ 워킹맘의 자녀 금융 상품 가입 현황 및 향후 의향




자료 : 하나금융연구소

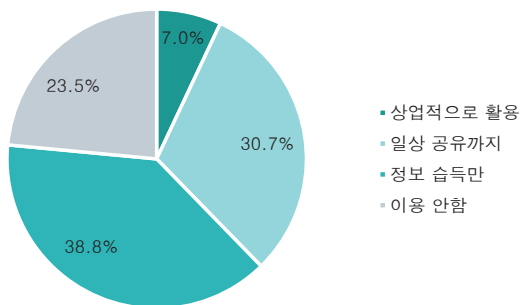
■ ‘디지털 소통’과 ‘건강 관리’를 통해 일상의 활력을 회복하고 삶의 균형을 유지

- 워킹맘은 SNS 외 디지털 채널 전반의 이용에 능숙하며, 이를 통한 정보 습득과 네트워킹에도 활발해 온라인 바이럴에 적극적인 특징을 보임
 - 워킹맘의 74%가 SNS를 활용하고 있으며 (전업맘보다 10%p 더 적극 활용), 단순 소통을 넘어 유용한 육아·금융 정보 채널이자 퍼스널 브랜딩의 수단으로 활용함
- 신체 건강과 정서 안정을 핵심 관리 과제로 인식하고, 운동·휴식·취미를 아우르는 웰니스 루틴을 통해 장기적인 삶의 질과 일·가정 균형을 도모
 - 가사·돌봄 서비스를 활용해 확보한 여유 시간을 모임과 취미 등 여가에 투자하며, 엄마와 직장인 역할을 넘어 ‘나’ 자신으로 존재하는 시간을 지키고자 함
 - 신체 노화, 스트레스·피로 관리를 위한 지출이 전업맘보다 높음

■ 워킹맘 특화 니즈를 반영한 맞춤형 지원을 통해 변화하는 여성 손님군에 대응하고, 가족 금융 확대를 도모해 장기적 수익 기반을 확립하는 것이 필요

- 현재 워킹맘을 겨냥한 상품이 일부 존재하나, 대부분 금융사는 워킹맘의 일상과 금융 니즈를 반영한 차별적 관리가 부족한 상황
 - 근로·육아·가사 부담이 높은 워킹맘의 생활 리듬과 소비·투자 패턴을 반영해, 금융 서비스와 더불어 돌봄·교육 등 비금융 혜택을 결합한 종합적 라이프 관리가 요구
- 엄마의 금융 활동이 자녀와 가족 전체의 혜택으로 이어지도록 ‘가족 단위 맞춤형 서비스’를 통해, 세대를 관통하는 장기적 고객 관계와 락인(Lock-in) 효과를 강화
 - 자녀의 금융 교육 및 미래 자산 형성을 지원하는 상품에 엄마의 거래·자산관리 실적을 연계하는 등 워킹맘 한 명의 유입으로 가족 구성원 전체의 금융 니즈를 자연스럽게 포섭할 수 있는 ‘패밀리 금융 생태계’를 구축하는 것이 중요 

■ 워킹맘의 SNS 이용 현황



자료 : 하나금융연구소

■ 워킹맘의 영역별 삶의 만족도와 향후 개선 기대

영역	현재 만족도	향후 개선 기대
신체적 건강관리	32.6%	44.4%
마음/심리/스트레스 관리	32.4%	42.6%
가사일 부담/공평한 부담	32.4%	44.4%
사회적 인정	27.7%	38.8%
전반적 만족	43.5%	-

자료 : 하나금융연구소

英 자동차금융 사태의 후폭풍

박 지 흥 연구위원

최근 영국 금융행위감독청(FCA)은 자동차금융 사태와 관련 대규모 소비자 피해구제책을 발표했다. 지난 2019년 처음 알려진 자동차금융 사태는 금융회사가 자동차 딜러에게 제공하던 금융상품 중개수수료 지급에 있어 소비자에게 불리하게 이루어졌던 관행이 핵심이었다. 향후 동 사태와 관련된 금융회사 및 자동차 제조회사에게는 피해구제책에 따른 상당한 타격이 예상된다. 국내 금융회사에게도 금융상품 판매 및 중개에 있어 금융소비자 보호를 최우선으로 하는 적극적인 노력이 요구된다.

■ 최근 영국 금융행위감독청(FCA)은 자동차금융 관련 대규모 소비자 피해구제책을 발표^[1]

- 지난 10월 영국 금융행위감독청(FCA)은 자동차금융 사태와 관련된 금융회사가 총 80억 파운드(약 17.5조원) 규모를 소비자에게 배상하도록 하는 방안을 발표
 - 자동차금융 사태는 지난 2019년 FCA가 자동차 딜러에게 지급하는 중개수수료가 공개되지 않았던 관행을 조사하고 문제를 공식적으로 제기한 것이 발단
- 2021년 문제가 되었던 재량적 수수료 합의(DCA) 방식은 금지되었으나 소비자 소송 등이 이어졌으며, 지난 8월 대법원 판결 이후 관련 피해구제책이 마련됨
 - 대법원은 딜러가 받는 중개수수료 자체는 합법이라 봤으나, 지급할 수수료가 높거나, 소비자에게 제대로 고지하지 않았을 경우 보상을 지급해야 한다고 판결

■ 관행이 불러온 자동차금융 시장 전반의 구조적 불투명성이 사태의 핵심


- 영국 자동차 딜러는 차량 판매 시 자동차금융 상품(대출, 할부금융)을 함께 중개하며, 차량 판매 수익과 함께 대출 중개 수수료도 확보하는 구조
- 이때 딜러는 금융회사에게 대출금의 일정 비율을 수수료로 받거나, 금리 연동의 재량적 수수료 합의(DCA, Discretionary Commission Agreement)방식으로 지급받음
 - 이 중 DCA 방식은 자동차 딜러가 대출 금리를 재량으로 결정하고, 그 금리가 높을수록 더 많은 수수료를 받게 되어 소비자에게 매우 불합리
- 특히, 오랜 관행처럼 이어졌던 DCA 방식은 소비자가 제대로 인지하지 못한 상태로 더 많은 비용을 지불하게 했으며, 작금의 사태까지 이어지게 됨

[1] "How hidden car loan fees came back to bite UK Banks", Bloomberg, 2025.11.03

■ 동 사태와 관련된 금융회사 및 자동차 제조사에게는 피해구제책에 따른 타격이 예상

- 블룸버그에 따르면, 자동차금융을 영위하는 주요 은행 및 자동차 제조사들은 현재까지 총 44억 파운드(약 8.5조원) 수준의 총당금을 설정한 것으로 알려짐
 - 로이드(Lloyds)는 20억 파운드(약 3.8조원) 수준의 총당금을 설정한 것으로 알려졌으며, 그 외에 중소형 은행 및 자동차 제조사들도 대응 중
- FCA는 피해구제책 초안에 대해 11월까지 다양한 이해관계자의 의견을 수렴할 예정이며, 이후 세부 사항을 확정하여 발표 후 내년부터 시행할 예정
 - 구제대상은 2007년 4월부터 2024년 11월 자동차금융을 이용한 소비자 수백만 명
- 이후 결정될 세부 사항이 금융회사 및 자동차 제조사에게 일부 유리하게 변경될 수 있으나 피해구제책 시행에 따른 상당한 타격은 불가피한 상황

■ 국내에서도 금융소비자 보호 관점에서 공정한 시장 질서 확립을 위한 지속적 노력 필요

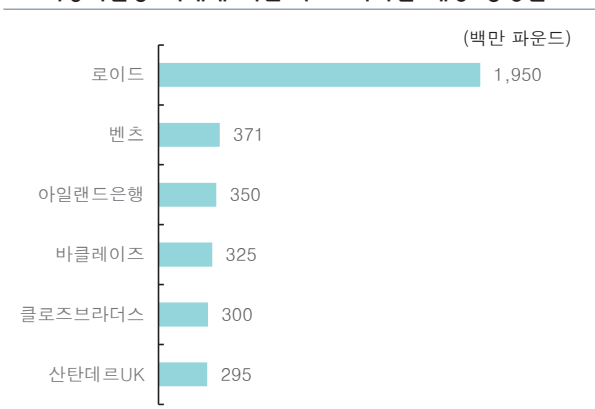
- 영국의 사례는 금융상품 판매 시 관행처럼 이루어졌던 불투명한 중개수수료 지급 방식이 금융소비자 보호 관점에서 크게 벗어나는 행위라는 것이 핵심
 - 영국에서는 이번 사태가 2000년대 중반 발생해 총 380억 파운드 규모의 배상이 이루어졌던 지급보증보험(PPI) 불완전판매 사태 이후 2번째로 큰 사건으로 평가
- 금융소비자 보호 기조 강화되고 있는 가운데, 금융산업에 있어 불공정한 시장 구조로 인한 신뢰성 훼손은 돌이킬 수 없는 손실을 초래
- 따라서 국내 금융회사도 금융상품 판매 및 중개에 있어 금융소비자 보호 기조를 최우선으로 두고 내부통제 강화, 관련 프로세스 점검, 수수료 관련 정보 공개 및 고지 강화 등에 만전을 기할 필요 

■ 영국 자동차금융 사태 타임라인

시점	주요 내용
2018~2019년	- FCA, 자동차금융 시장 전반의 실태 조사, DCA 방식의 중개수수료 지급 문제 제기
2021년	- FCA, DCA 방식을 금지
2021~2024년	- 과거 계약 관련 소비자 민원 및 소송 제기 - FCA, 소비자 피해구제방안 마련 착수
2025년 8월	- 대법원 최종 판결 - FCA, 대법원 판결에 따른 후속조치 검토
2025년 10월	- FCA, 소비자 피해구제책 초안 발표 (~25.11월까지 의견 수렴, 이후 최종안 발표)
2026년 이후	- 소비자 피해구제책 시행 예정

자료 : 언론 보도, 하나금융연구소 재정리

■ 자동차금융 사태에 따른 주요 회사별 예상 총당금



자료 : 블룸버그

U.S. Bank, 구독 관리 서비스 출시

이 예 린 연구원

'25년 10월 US Bank는 고객의 이탈 방지 및 Top of Wallet 지위 확보를 위해 자사 카드 고객 대상의 디지털 구독 관리 솔루션을 출시하였다. 구독 경제가 고객 관계 관리 및 수익 구조 다변화 등으로 금융산업의 새로운 성장 동력으로 부상하며, 글로벌 금융사들은 구독 관리 서비스, 비금융 상품을 결합한 번들 상품, 지적 자산 유료화 등 다양한 전략을 추진 중이다. 이에 국내 금융사들도 고객 중심적인 서비스 개발과 신규 수익원 확보 등에 구독 서비스를 활용할 필요가 있다.

■ 10월 U.S. Bank는 자사 카드 고객 대상의 디지털 구독 추적 및 관리 솔루션을 출시

- U.S. Bank는 Master카드와 협업하여 신용카드 고객이 가입한 모든 디지털 구독 내역을 은행 앱에서 한번에 조회, 추적, 관리할 수 있는 구독 관리 기능을 출시
 - 또한 다양한 거래 내역에 대한 디지털 영수증도 제공함으로써 고객 편의성을 향상
- U.S. Bank는 구독 관리 솔루션을 통해 기존 고객의 이탈을 방지할 뿐 아니라 자사 카드와 서비스를 연동함으로써 Top of Wallet 지위 확보를 시도
 - 최근 마스터카드 설문조사에 따르면, 미국 소비자의 72%가 은행 앱 내에서 모든 구독을 확인 및 관리하고자 하는 니즈가 있다고 응답

■ 구독 경제는 금융사에게 고객 관리 및 수익 구조 다변화 등 새로운 기회로 작용^[1]

- Mckinsey는 미래 은행업의 핵심은 규모(heft)가 아닌 정밀성(precision)이며, 금융사는 기존 대규모 확장 전략보다 고객과의 장기적인 관계 구축과 고객 수준의 맞춤형 서비스에 집중해야 한다고 제언^[2]
- 특히 구독 경제는 지속적인 고객 참여로 장기적인 관계를 구축할 수 있어 구독 서비스는 거래 중심에서 관계 중심으로 전환하는 계기로 작용
 - 글로벌 구독 경제 시장은 지속적으로 성장해 '33년 1.5조 달러 규모에 이를 전망
- 이에 글로벌 금융사는 구독 서비스를 고객 이탈 방지 및 강화의 핵심 도구로 삼아 고객의 일상에 더 깊이 관여함으로써 지속적인 관계 구축을 추진
 - 구독 서비스 도입을 통해 고객의 बैं킹 앱 사용 시간을 늘림으로써 고객 충성도를 높이고 다른 금융 상품 가입을 유도


[1] "Does the 'subscription economy' offer banks an opportunity?", American Banker, 2025.10

[2] "Global Banking Annual Review 2025: Why precision, not heft, defines the future banking", Mckinsey, 2025.10

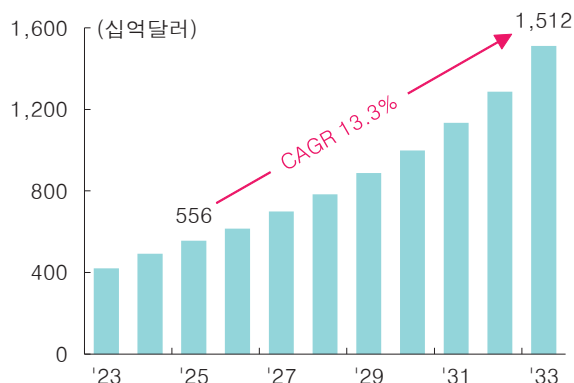
■ 글로벌 금융 시장은 구독 모델을 둘러싼 다양한 전략적 흐름을 보이는 중

- CitiGroup, HSBC 등 대형 상업은행들은 U.S. Bank와 유사하게 기존 고객 관리 측면에서 구독을 관리하고 캐시백을 제공하는 전략을 채택
 - CitiGroup은 프리미엄 고객을 대상으로 아마존 프라임, 코스트코, 스포티파이 등 일상 구독 서비스에 대한 직접적인 현금 보상 모델을 운영
- 모건스탠리 등 IB는 리서치, 투자 자문 서비스 등 기업이 보유한 독점적인 지적 자산을 유료 구독 상품으로 가치 상품화하여 제공
 - 모건스탠리는 '25년 8월 '세금 최적화 포트폴리오 솔루션(TOPS)'를 출시했고, 골드만삭스는 'Global Investment Research'의 보고서를 유료 구독 서비스로 제공
- 전통 은행과 달리 네오뱅크는 비금융 서비스를 직접 출시해 금융 상품과 결합한 슈퍼 번들을 제공하는 공격적 전략을 추진
 - 독일의 네오뱅크인 N26은 예산관리, 여행자 보험 및 해외 ATM 출금, 이동통신망 서비스 등 금융 및 비금융 서비스를 결합한 구독 상품을 제공

■ 국내 금융사도 구독 경제에 맞춰 '금융 관리자'에서 '일상 조력자'로 역할 변화가 중요

- 신규 고객 유치 및 기존 고객의 이탈 방지를 위해 구독 관리 허브 도입, 연계 카드 상품 출시 등 고객 중심적인 구독 관리 서비스 개발의 중요성이 확대
 - 통신사, 이커머스 등 비금융 구독 서비스와 파트너십을 체결하고 한국형 슈퍼 번들 상품을 출시해 고객 락인(Lock-in) 효과를 극대화할 필요
- 아울러 국내 금융사는 안정적인 수익 파이프라인 확보를 위해 AI 기반 솔루션 툴(SaaS) 개발, 프리미엄 리서치 등 구독 서비스 제공을 검토할 필요 

■ 구독 경제 시장 규모 추이



자료 : Grand View Research

■ 글로벌 금융사의 구독 경제 대응 전략

금융사	주요 전략
US Bank	뱅킹 앱 내에서 구독 내역 조회, 관리, 취소 지원
Citi Group	프리미엄 고객 대상 연간 \$200~\$400의 구독료 현금성 리베이트 제공
N26	여행자 보험, 통신 요금 등과 결합한 구독 서비스 제공
Morgan Stanley	세금 최적화 포트폴리오 솔루션을 SaaS로 제공
Goldman Sachs	Global Investment Research의 시장 전망 및 산업 분석 리포트를 유료 구독 서비스로 제공
JP Morgan Chase	B2B 대상 데이터 API 접근을 유료 구독 서비스로 전환

자료 : 각사 홈페이지, 언론보도 종합

금리: 韓·美 통화정책 전망 불확실성이 상승시킨 금리

민 현 하 연구원

글로벌 금리는 美 금리 인하 신중론 부각, 日 정부 경기 부양 대책에 따른 재정확대 우려 등으로 상승했다. 韓 금리도 연내 기준금리 추가 인하 기대감 후퇴와 한은 총재의 매파적인 발언으로 급등했다. 주택가격 급등, 고환율 등 금융안정 이슈가 여전히 금리 인하를 제약하고 주요 기관들이 '26년도 성장률 전망치를 상향조정하며 기준금리 추가 인하 기대감은 점차 낮아질 것으로 예상된다. 그러나 韓 시장금리는 과도한 불안감이 해소되며 완만하게 하락할 전망이다.

■ 글로벌 금리는 美 금리 인하 신중론, 日 재정정책 확대 전망 등으로 상승

- 美 금리는 파월이 과도한 인하 기대를 경계한 점과 연준 이사들 간의 의견 차가 부각되며 상승(선물시장 내 12월 금리 인하 전망(%): 10월 FOMC 직후 67.8 → 11.20일 33.8)
 - 美 2/10년물 금리(%) : 10월 말 3.58/4.08 → 11.20일 기준 3.61/4.15
- 또한, 4분기 국채발행계획에서 '26년부터 발행 규모 확대를 시사했고 10, 30년물 입찰도 부진한 결과를 보이는 등 수급 부담 확대도 금리 상승 요인으로 작용
- 日 금리는 정부의 경기부양 대책 규모가 예상치(17조엔)을 상회할 것으로 전망됨에 따라 재정 악화 우려가 확대되며 장기국채 중심으로 대폭 상승
 - 日 10/20년물 금리(%) : 10월 말 1.66/2.58 → 11.20일 기준 1.82/2.86(+14.7/27.3bp)


■ 韓 금리는 연내 추가 기준금리 인하 기대가 소멸되며 급격하게 상승

- 韓 금리는 기준금리 인하 기대가 후퇴했고 차익거래유인도 급격하게 축소되며 외국인 매수세 둔화 및 단기금리 급등에 따른 손절 매물 출회로 인해 급등
 - 다만, 최근 차익거래유인이 다시 높아지며 외국인 매수세는 재유입되는 양상
- 특히, 한은 총재가 11월 경제 전망을 확인한 후 통화정책 경로를 결정하겠다는 매파적 발언으로 금리 인상 우려가 확산된 것도 상승 요인으로 작용
 - 韓 금리 3/10년물(%) 10월 말 2.72/3.06 → 11.20일 기준 2.92/3.33(+19.9/26.9bp)
- 은행채 금리는 주택담보대출 축소에도 은행 예금 감소, 신용대출 증가 등으로 은행채 발행 물량이 확대되며 큰 폭으로 상승(10월 말 대비 최고 26.8bp 상승)
 - 은행채 발행/순발행 금액(조원) : 9월 21.9/7.2 → 10월 24.5/6.8 → 11.20일까지 25.1/9.1

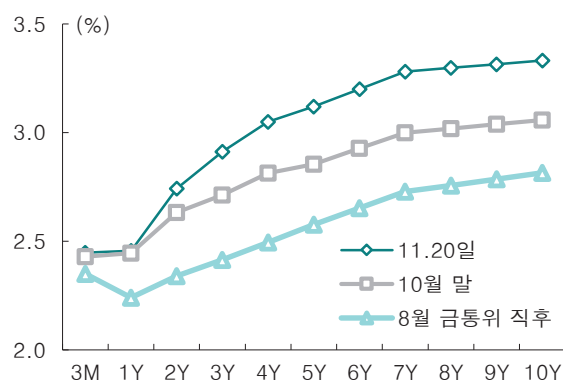
■ 11월 금통위, 금융안정 이슈 경계로 동결하며 성장을 전망치는 상향조정할 것으로 전망

- 11월 금통위에서는 반도체 외 산업의 생산이 부진하고 소비쿠폰 효과도 단기에 그치는 등 경기 회복 필요성에도 주택가격 급등, 고환율 등으로 동결할 전망
- 또한, 주요기관들이 반도체 슈퍼 사이클, 내수 회복 등을 이유로 '26년 성장률을 상향조정하는 만큼 한은도 성장률 전망치를 상향조정할 것으로 예상
 - 주요기관 '26년 성장률 전망(%): KDI 1.8(+0.2%p), 금융연구원 2.1, IB 평균 2.1(+0.1%p)
- 내년도 상반기까지 기준금리 인하 기대감은 유지될 수 있지만 추가 인하 제약요인(주택가격, 환율)이 완화되기 쉽지 않아 내년도 추가 인하 기대는 낮아질 전망

■ 韓 시장금리는 글로벌 금리 상승에도 과도한 불안감이 해소되며 완만한 하락세를 보일 전망

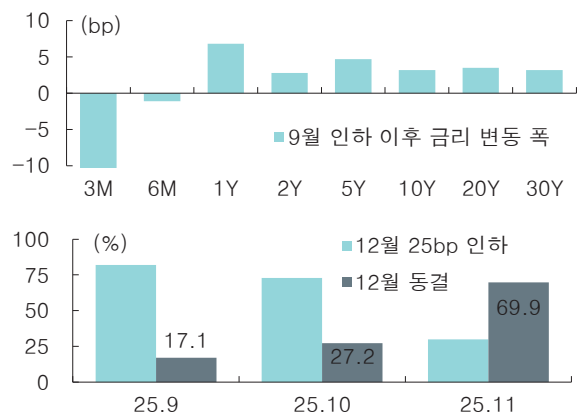
- 美 금리는 9월 고용보고서 발표에도 12월 금리 인하에 대한 불확실성은 남아있고 연말까지 수급 우려가 해소되기 어려울 것으로 예상되어 상승 압력을 받을 전망
 - 9월 실업률은 4.4%로 높아졌지만 비농업 고용자 수가 11.9만명 상승하며 두차례 선제적 인하를 단행한 연준은 12월 금리 인하 속도 조절론을 주장할 것으로 예상
- 韓은 연내 기준금리 추가 인하 기대 소멸에도 통화정책 방향 전환보다는 동결 장기화 가능성이 높기 때문에 현 시장 금리 수준은 과도한 불안감이 반영된 것으로 판단
- 따라서 韓 금리는 4분기에 작년보다 많은 물량 발행으로 수급 부담이 지속되겠지만 11월 금통위 이후 시장 불안감이 일부 완화되면서 소폭 하락할 전망
 - 순발행 물량(조원) : '24.10월 7.4 → '25.10월 11.8 / 경쟁입찰 규모 : '24.11월 6.1 → '25.11월 15.0
 - 韓 국고채 3년, 10년 금리는 각각 2.70%~3.00%, 3.10%~3.40% 범위로 전망 

■ 韓 국고채 수익률 곡선 변화 추이



자료 : 인포맥스, 하나금융연구소

■ 9월 FOMC 이후 美 금리 및 통화정책 기대 변화



주 : 자료는 11.19일 기준
자료 : 인포맥스, CME Fedwatch

외환: 안전자산 선호로 추가 상승 모색

김영준 연구위원

원/달러 환율은 엔화 약세와 외국인 주식매도 등으로 큰 폭으로 상승했다. 달러화는 12월 금리인하 가능성 축소 및 엔화 약세 등으로 강세를 지속했다. 적극적인 재정지출과 저금리를 선호하는 다카이치 내각이 출범하면서 일본은행이 금리인상에 신중하게 접근할 가능성이 높아졌다. 원/달러 환율은 구조적인 달러화 실수요와 안전자산 선호 심리 등으로 추가 상승을 모색할 것으로 예상된다. 다만 외환당국의 개입 가능성이 상단을 지지할 전망이다.

■ [원/달러 환율] 엔화 약세와 외국인 주식매도, 美 금리동결 가능성 등으로 급등

- 원/달러 환율은 다카이치 일본 총리 선출에 따른 엔화 약세에 연동되며 약세를 보였으며, 주식시장에서의 외국인 대규모 매도로 상승폭 확대
 - 외국인은 11월 1~20일 동안 KOSPI 시장에서 9.5조원의 주식을 순매도
- 이후 연준 위원들의 매파적 발언과 美 연방정부 섀다운 종료 기대감에 달러화가 강세를 보인 영향으로 원/달러 환율은 1,475원까지 급등했지만, 당국의 구두개입과 역외 손절성 룡스탑 등에 상승폭이 일부 축소


■ [국제 환율] 달러화, 엔화 약세와 연내 금리동결 가능성으로 강세

- 美 달러화는 상호관세 패소 가능성에 약세를 보이기도 했지만, 연방정부 섀다운 종료와 다카이치 총리 취임 이후 엔화가 약세를 이어가면서 강세 기록
 - 10월 FOMC 의사록에서 많은 참가자들이 “연내 금리동결이 적절하다”고 제안한 것으로 밝혀진 것도 달러화 강세 요인으로 작용
- 유로화는 러시아와 우크라이나를 둘러싼 긴장 심화와 엔화 약세 등으로 약세
 - 키어 스타머 총리 퇴진론이 부상하고 영국은행이 정책금리를 추가 인하할 수 있다는 전망으로 영국 파운드화가 약세를 보인 것도 유로화에 부정적
- 日 엔화는 일본 정부가 20조엔을 상회하는 대규모 경기부양 패키지를 준비하는 것으로 알려지면서 재정악화 우려가 높아짐에 따라 주요 통화에 대해 약세
 - 일본은행 총재와 재무상·경제재생상의 3자 회동 사실이 알려지면서 정부와 일본은행의 공조 가능성이 부각됨에 따라 완화적인 통화정책에 대한 기대 확대

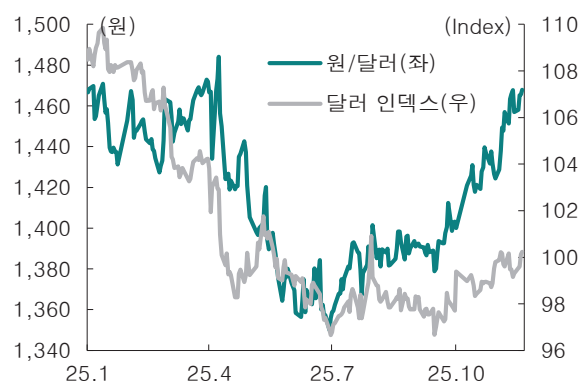
■ 재정지출에 적극적인 다카이치 내각의 출범으로 일본은행 스탠스도 변화할 가능성

- 이시바 총리 후임으로 다카이치 사나에가 우여곡절 끝에 신임 총리로 선출
- 이시바 전임 총리가 엔화 강세와 임금 인상 등 ‘아베노믹스’와의 차별화를 시도한 반면, 다카이치 신임 총리는 ‘아베노믹스’ 정책 기조를 계승하겠다는 입장
 - 주요 정책기조: 재정지출 확대, 완화적 통화정책, AI 및 반도체 등 전략산업 지원
- 일본은행은 정책금리를 인상하겠다는 입장을 유지 중이지만, 다카이치 내각의 출범으로 금리인상에 더욱 신중하고 조심스러운 자세로 접근할 가능성
 - 시장 참여자는 日 정책금리를 '26년말 0.94%, '27년말 1.19% 수준으로 예측
- 美·日 금리차 축소와 미국의 엔저 견제 등은 엔화 강세 요인이지만, 재정지출에 적극적인 다카이치 내각의 출범과 일본은행의 신중한 금리인상 스탠스 등을 고려할 때 엔화 강세 전환이 쉽지 않은 상황

■ 원/달러 환율, 안전자산 선호와 구조적 달러 수요로 추가 상승 모색 예상

- 원/달러 환율은 엔화 약세가 촉발한 강달러와 AI 버블 우려로 인한 안전자산 선호 및 외국인 주식 순매도 등으로 추가 상승을 모색할 전망
 - 수입업체 결제수요와 해외투자로 인한 구조적 달러 실수요도 원화 약세 요인
- 다만 외환당국이 구두개입, 미세조정 및 수출업체 물량출회 유도 등의 환율 안정 조치를 통해 일방적인 원화 약세 기대를 중화시키려 노력할 것으로 예상
 - 원/달러 환율은 1,430~1,490원에서 주거래를 형성할 전망 

■ 원/달러 환율 및 달러 인덱스 추이



자료 : Bloomberg

■ 日 아베노믹스 對 이시바노믹스 비교

	아베노믹스 (스가·기시다·다카이치)	이시바노믹스
최종 목표	장기불황 및 디플레이션 탈출	사회 불평등 해소 내수 회복
통화정책	양적완화(QE) 초저금리	통화정책 정상화 금리인상
재정정책	재정지출 확대 SOC 투자	건전재정 중시 금융소득세 강화 법인세 인상
환율정책	엔화약세 유도	엔화강세 용인
노동정책	여성·노인 고용 확대 이민 규제 완화	최저임금 인상 외국인 노동자 유입

자료 : 하나금융연구소

부동산: 수도권 및 지방 모두 가격 지표는 개선

황 규 완 연구위원

강한 매수세가 이어지는 수도권의 주택가격은 상승폭이 확대되었으며, 비수도권도 하락이 멈추는 등 10월 들어 전국의 가격 지표는 개선되었다. 10.15대책으로 서울 전역이 토지거래허가구역으로 지정됨에 따라 거래량은 크게 감소했는데 대책 전부터 규제지역으로 중첩 지정된 강남3구는 거래량이 오히려 늘어 수요 관리 정책의 한계가 확인되었다. 이에 정부는 추가 공급 대책 수립 등 적극적인 대응에 나설 것으로 예상되나 정책 간 시차 최소화가 이슈가 될 전망이다.

■ 수도권은 가격 상승폭 확대, 지방은 하락이 멈추는 등 전국적인 시황 개선이 확인

- 수도권 주택 매수세가 더욱 강화되면서 10월 수도권 주택 매매가격 상승폭은 9월 대비 확대되었는데 서울 동남권 및 동북권, 경기 경부1권^[1]이 상승을 주도
 - 수도권 주택 매매가격 상승률(% MoM) : 0.3(7월) → 0.2(8월) → 0.2(9월) → 0.6(10월)
- 그 동안 가격 하락이 지속되던 지방광역시 등 비수도권도 하락이 멈추는 등 10월 들어 시장 위축세가 완전히 개선되는 모습을 보임
 - 지방광역시 주택 매매가격 변동률(%MoM) : -0.2(7월) → -0.1(8월) → -0.1(9월) → 0.0(10월)
- 여전히 대구는 여전히 하락세가 이어지고 있지만, 울산은 상승폭이 지속 확대되는 등 위축세가 완전히 해소되는 모습을 보이고 있어 향후 추가 개선이 기대됨

■ 10.15대책에 따른 서울의 주택 매매거래량은 대책 발표 이전 대비 크게 위축


- 서울시 전역을 토지거래허가구역으로 지정한 10.15대책의 발표로 아파트 매매 거래량은 대책 발표 이전 대비 73% 가량 감소한 것으로 집계
 - 기간별 서울 아파트 거래 신고 건수 : 22,259건(9.15~10.15) → 3,084건(10.16~11.18)
- 거래량 위축은 영등포(-92.8%), 성동구(-87.5%), 마포구(-82.3%) 등 10~20억원 수준의 평균가격을 보이는 지역에서 크게 나타났음
- 반면, 강남3구의 경우 대책 이후 오히려 거래량이 증가했는데 장기간 토지거래 허가구역으로 지정되었을 뿐만 아니라 높은 주택가격으로 대출 활용이 쉽지 않아 10.15대책의 정책 효과가 반감되었기 때문으로 추정

[1] 서울 동남권은 서초구, 송파구, 강남구, 강동구, 서울 동북권은 성동구, 광진구, 동대문구, 노원구 등 8개 구, 경기 경부1권은 과천시, 안양시, 성남시 등 5개 시로 구성

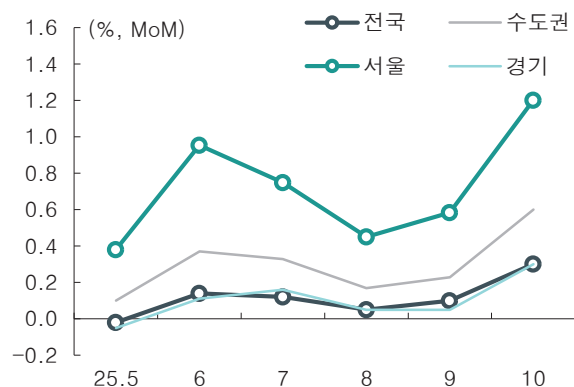
■ 중도금 집단대출에도 강화된 LTV 수준이 적용되어 규제지역의 미분양 증가가 우려

- 정부의 10.15대책으로 규제지역의 아파트 중도금 집단대출에 대해 LTV가 강화됨에 따라 수분양자의 자금 마련 부담이 가중될 것으로 우려
 - 금융위원회는 규제지역의 아파트 중도금 집단대출에 대해 LTV가 기존 70%에서 40%로 강화됨을 재확인(금융위원회 보도설명자료, 10.29)
- 수도권 주택 시장 회복에 따라 경기도를 중심으로 지연되던 분양이 빠르게 확대되고 있으나 중도금 마련에 부담을 느낀 수요자들이 청약에 포기할 경우 미분양 증가로 이어질 수 있는 상황
 - 경기도 아파트 분양물량은 '25.1분기 0.6만호였으나 2분기 2.3만호(2분기), 3분기 2.6만호로 증가했으며 4분기에는 4.2만호가 분양될 예정

■ 정부는 연내 추가공급 확대 대책을 발표할 것으로 예상되는 등 적극 대응한다는 입장

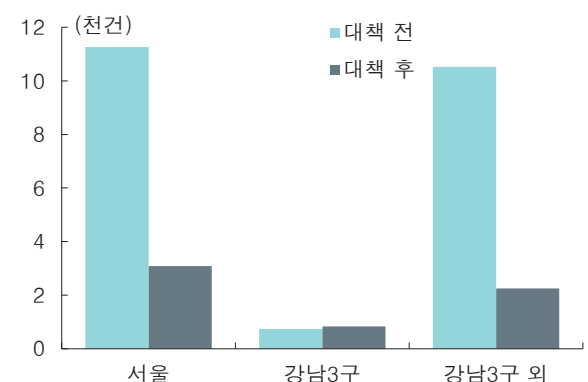
- 국토부 등은 주택 공급 확대를 위해 '국토부-LH 합동 TF 출범' 및 연내 서울 그린벨트 해제 등을 통한 추가 공급대책 마련 등 적극 대응 중
 - 추가 공급대책은 부지 선정 작업이 완료되는 연말에 발표될 것으로 예상
- 또한, 일각에서 경기도 구리시 및 화성시 등에 규제지역 확대 지정 가능성이 거론되는 등 풍선효과 억제를 위한 추가 대책 발표 가능성도 상존
 - 11월 주간 아파트 매매가격 상승률 : 경기도 화성시 0.26%, 구리시 0.52%
- 정부의 적극적인 대응이 주택시장 안정화로 이어지기 위해서는 수요 관리 정책과 공급 확대 정책 간의 시차를 최소화하는 것이 필요하나 전자의 효과가 즉시적인 반면 후자는 상당한 시간이 소요된다는 점에서 한계가 있을 것으로 우려 

■ 월간 주택 매매가격 변동률



자료 : 한국부동산원

■ 서울 아파트 매매거래 신고 건수

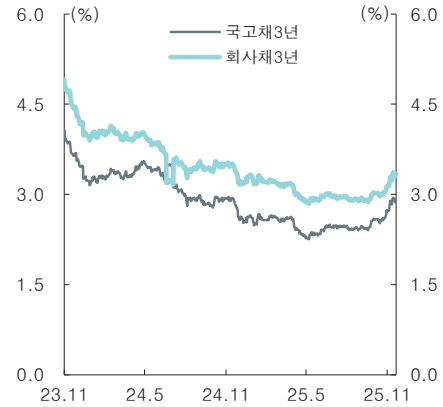


주 : 대책 전은 '25.9.15~10.15일 기간 중의 신고 건수 합계, 대책 후는 '25.10.16~11.1일 기간 중의 신고 건수 합계
자료 : 국토교통부

국내 금융시장

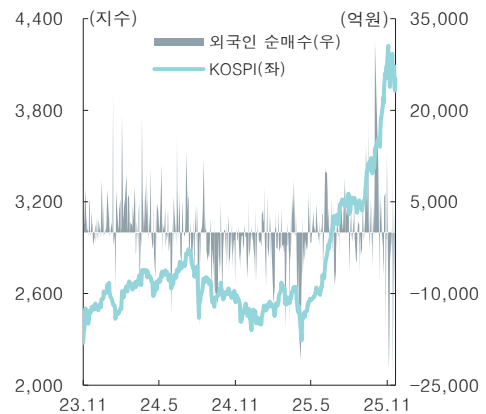
●● 금리

단위: %	콜 (1일)	CD (91일)	산금채 (1년)	회사채 (AA-, 3년)	국고채 (3년)	국고채 (5년)
'23년말	3.91	3.83	3.69	3.90	3.15	3.16
'24년말	3.33	3.39	3.01	3.28	2.60	2.76
10월말	2.51	2.56	2.65	3.14	2.73	2.86
11월 14일	2.51	2.72	2.81	3.37	2.94	3.13
11월 17일	2.51	2.74	2.81	3.34	2.91	3.11
11월 18일	2.50	2.74	2.79	3.31	2.87	3.07
11월 19일	2.51	2.75	2.79	3.31	2.87	3.07
11월 20일	2.51	2.76	2.79	3.34	2.91	3.12



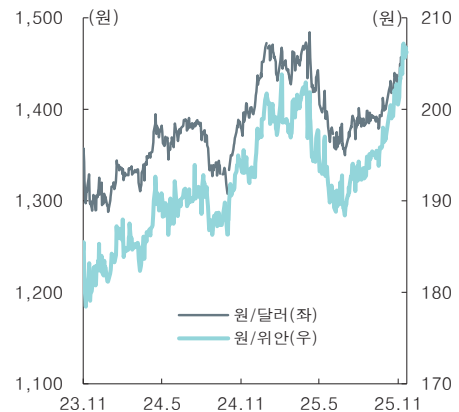
●● 주가

	KOSPI (지수)	거래대금 (억원)	거래량 (백만주)	외인순매수 (억원)
'23년말	2,655.3	94,189	460	7,017
'24년말	2,399.5	53,155	304	-1,207
10월말	4,086.9	241,983	567	-1,178
11월 14일	4,011.6	179,686	400	-23,668
11월 17일	4,089.3	143,530	344	5,183
11월 18일	3,953.6	140,775	320	-5,521
11월 19일	3,929.5	145,869	338	-10,512
11월 20일	4,004.9	151,436	360	7,448



●● 환율

단위: 원	원/달러	원/100엔	원/위안	원/유로
'23년말	1,288.0	911.0	181.2	1,425.1
'24년말	1,435.5	928.0	197.0	1,487.9
10월말	1,426.5	925.3	200.6	1,649.5
11월 14일	1,457.0	942.8	205.6	1,693.1
11월 17일	1,458.0	939.3	205.7	1,689.6
11월 18일	1,465.3	942.1	206.8	1,696.8
11월 19일	1,465.6	933.7	206.1	1,689.2
11월 20일	1,467.9	931.5	206.3	1,691.9

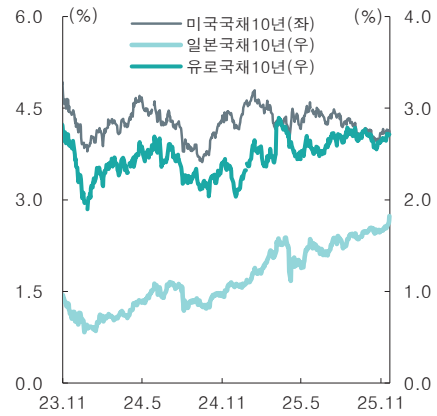


자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스

해외 금융시장

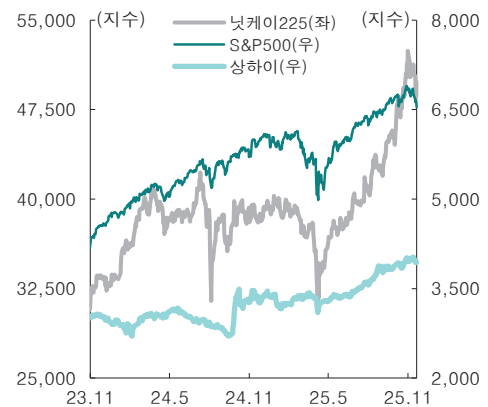
:: 금리

단위: %	미국				일본	유로
	실효FFR	SOFR3월	국채2년	국채10년	국채10년	국채10년
'23년말	5.33	5.33	4.25	3.88	0.61	2.02
'24년말	4.33	4.31	4.24	4.57	1.10	2.37
10월말	3.87	4.31	3.61	4.10	1.66	2.64
11월 14일	3.88	4.25	3.61	4.15	1.71	2.72
11월 17일	3.88	4.24	3.61	4.14	1.74	2.71
11월 18일	3.88	4.23	3.57	4.11	1.75	2.71
11월 19일	3.88	4.23	3.59	4.14	1.77	2.71
11월 20일	-	4.22	3.53	4.08	1.82	2.72



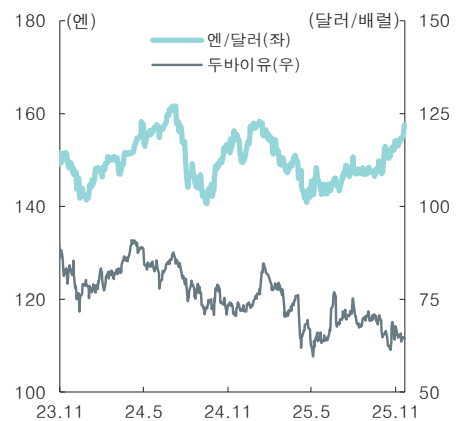
:: 주가

단위: 지수	S&P500	닛케이225	상하이종합	Euro Stoxx
'23년말	4,769.8	33,464.2	2,974.9	4,521.4
'24년말	5,881.6	39,894.5	3,351.8	4,896.0
10월말	6,822.3	51,325.6	3,986.9	5,699.2
11월 14일	6,734.1	50,376.5	3,990.5	5,693.8
11월 17일	6,672.4	50,323.9	3,972.0	5,640.9
11월 18일	6,617.3	48,703.0	3,939.8	5,534.7
11월 19일	6,642.2	48,537.7	3,946.7	5,542.1
11월 20일	6,538.8	49,823.9	3,931.1	5,569.9



:: 환율/상품

	환율		상품(유가 현물, 금 선물)	
	엔/달러(엔)	달러/유로(\$)	Dubai(\$/배럴)	Gold(\$/온스)
'23년말	141.36	1.106	79.1	2,083.5
'24년말	157.36	1.036	75.9	2,641.0
10월말	154.09	1.156	66.4	4,015.9
11월 14일	154.52	1.162	64.8	4,094.2
11월 17일	155.22	1.159	64.6	4,074.5
11월 18일	155.53	1.158	64.5	4,066.5
11월 19일	156.96	1.153	64.7	4,082.8
11월 20일	157.57	1.153	64.4	4,060.0



자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스



하나금융포커스

제15권 22호

등록번호 서울중, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2025년 11월 21일 인쇄

2025년 11월 24일 발행

발행인 이호성

편집인 안성학

발행처 하나은행 하나금융연구소

서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥

대표전화 2002-2200

홈페이지 www.hanaif.re.kr

인쇄 (주)광문당

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

홈페이지



카카오톡 채널



 **하나은행** 하나금융연구소
하나금융포커스 제15권 22호

04538 서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥
Tel 2002-2200 E-mail hanaif@hanafn.com