

제16권 8호

2026. 4. 27 ~ 2026. 5. 10

하나로여겨된
모두의금융

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 논단** 주담대는 안전자산이고, 생산적 금융은 위험자산인가
- 이슈분석** 고령 1인가구를 위한 금융서비스 제공의 필요성
- 금융경영브리프** 전통적 은행의 입지를 넘보는 영국 핀테크
日 금융사가 인구감소에 대응하는 방법
- 금융시장모니터** 금 리 : 예상보다 빠르게 다가올 기준금리 인상
외 환 : 종전 협상 향방에 따른 등락 예상
부 동 산 : 대출 규제 강화 속 주택시장 위축 전망
- 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

하나금융연구소의 사명입니다.



집필진

편집

연구위원	안성학(shahn0330)
연구위원	김혜미(hmikim)
연구원	이시은(sieunyi)

논단

생산과금융포용연구회 회장, 前 아주대 교수 김용기

이슈분석

연구위원	정윤영(yunyeong.j)
------	-----------------

금융경영브리프

연구원	정안선(ansunc)
수석연구원	김종현(jh.kim_)

금융시장모니터

금 리 연구원	민현하(hyunhamin)
외 환 연구원	이동현(dhlee11)
부동산 수석연구원	이재원(jaewon.lee)

금융지표

연구원	민현하(hyunhamin)
-----	----------------

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

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 01 **논단** 주담대는 안전자산이고, 생산적 금융은 위험자산인가
- 04 **이슈분석** 고령 1인가구를 위한 금융서비스 제공의 필요성
- 08 **금융경영브리프** 전통적 은행의 입지를 넘보는 영국 핀테크
日 금융사가 인구감소에 대응하는 방법
- 12 **금융시장모니터** 금 리 : 예상보다 빠르게 다가올 기준금리 인상
외 환 : 종전 협상 향방에 따른 등락 예상
부 동 산 : 대출 규제 강화 속 주택시장 위축 전망
- 18 **금융지표** 국내 금융시장
해외 금융시장

주담대는 안전자산이고, 생산적 금융은 위험자산인가*

김 용 기 생산과포용금융연구회 회장, 前 아주대 교수

주택담보대출은 안전하고 생산적 금융은 위험하다는 통념은, 금융이 왜 오랫동안 부동산에 쏠리고 정작 혁신과 산업, 지역경제에는 충분한 자금이 가지 못했는지에 대한 문제의식을 가려버린다. 생산적 금융은 위험한 자산을 억지로 늘리자는 말이 아니라, 쉬운 자산에 머물러온 금융의 관성을 바꾸고 실물경제로 자금이 흐르는 길을 다시 만들자는 제안이다. 그래서 필요한 것은 넓은 면책이 아니라, 좋은 거래를 가려내고 구조화해 성사시킬 수 있는 평가 기준과 책임 구조의 재설계다.

:: 생산적 금융은 실물경제 중요 영역에 자금을 공급하자는 것

생산적 금융을 둘러싼 오해 가운데 대표적인 것이 주택담보대출은 안전한 자산이고, 그 밖의 자산, 말하자면 기업금융이나 혁신금융, 지역금융은 위험한 자산이라는 단순한 구분이다. 이러한 구분은 왕왕 생산적 금융을 하면 연체율과 부실률이 높아질 수밖에 없으니, 담당자에게 면책이 필요하다는 논리로 이어진다. 겉으로 보기에는 현실을 반영한 얘기로 들릴 수 있다. 그러나 이 논리는 생산적 금융의 취지를 이해하고 있지 못하고 있다. 생산적 금융이 등장하게 된 배경에는 금융이 오랫동안 담보가 분명하고 관리가 쉬우며 단기 수익이 안정적인 자산으로 반복적으로 쏠려 왔고, 그 결과 혁신기업, 산업전환, 지역경제, 장기 프로젝트처럼 실물경제에 중요한 영역에는 자금이 충분히 흐르지 못했다는 문제의식이 자리잡고 있다.

생산적 금융에 대한 오해 중의 하나는 안전자산과 위험자산에 대한 단순 구분에서 비롯

:: 쉬운 자산이 좋은 자산은 아니다

우선 주택담보대출을 포함한 부동산 관련 대출이 언제나 더 안전한 자산이라는 통념부터 다시 생각해 볼 필요가 있다. 개별 거래만 놓고 보면 이런 자산은 담보가 분명하고, 심사 절차는 표준화되어 있으며, 관리비용도 낮다. 금융회사 내부 심사와 승인, 사후 점검 과정에서도 비교적 설명하고 정당화하기 쉽다. 그러나 개별 거래에서 다루기 쉬운 자산이라고 해서 그것이 금융시스템 전체에도 바람직한 자산이라는 뜻은 아니다. 자산가격이 오를 때는 담보가치가 위험을 가려주지만, 가격이 꺾이면 담보가치 자체가 흔들린다. 여러 금융회사가 비슷한 자산에 동시에 몰릴 경우에는 개별 대출의

주택담보대출처럼 개별 거래에서 다루기 쉬운 자산이 금융시스템 전체에도 바람직한 자산이라는 뜻은 아님

* 본고의 내용은 집필자 개인의견으로 하나금융연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

안정성보다 시스템 전체의 취약성이 더 중요한 문제가 된다. 특히 자금이 이런 자산에 오래 묶여 있으면 생산과 혁신, 설비투자, 지역경제, 에너지 전환처럼 더 많은 판단과 시간이 필요한 영역은 계속 자금 부족에 놓이게 된다.

따라서 쟁점은 주택담보대출의 안전성 여부를 단순하게 가르는 데 있지 않다. 더 본질적인 질문은 왜 금융시스템이 오랫동안 특정 자산을 너무 쉽게 흡수해 왔는지, 그 결과 어떤 영역은 넘치고 어떤 영역은 비게 되었는지를 보는 데 있다. 생산적 금융이 제기하는 문제도 바로 그것이다. 금융의 총량이 모자라서가 아니라, 이미 존재하는 금융이 특정 자산에 묶여 다른 활동으로 가지 못하는 것이 문제라는 것이다. 이런 관점에서 보면 생산적 금융은 위험한 자산을 무리하게 늘리자는 요구가 아니다. 그보다 그동안 지나치게 쉽게 선택되어 온 자산의 편의성을 다시 따져보고, 다른 자산과 활동이 지닌 경제적 가치와 장기적 효과를 더 정교하게 평가하자는 제안이다.

∴ 위험은 담보 여부로 결정되지 않는다


생산적 금융이 위험하다는 판단은 본질적으로 위험해서가 아니라 더 손이 많이 가고 설명이 더 필요해서임

그리고 기업금융이나 혁신금융, 전환금융은 모두 본질적으로 고위험 자산인가? 이것도 지나치게 단순한 판단이다. 담보가 명확하지 않거나 구조가 복잡적이라는 이유로 곧바로 위험하다고 말해서는 안된다. 실제 위험은 담보가 있느냐 없느냐로 결정되지 않는다. 안정적인 거래처와 수주, 확인 가능한 현금흐름, 비교적 분명한 성장 경로를 가진 기업대출은 담보가 약해도 무조건 위험한 자산으로 볼 수 없다. 이런 자산은 부동산 담보대출처럼 확실히 심사할 수는 없지만, 그렇다고 위험을 전혀 파악할 수 없는 것도 아니다. 거래의 구조와 현금흐름, 사업의 지속 가능성, 정책금융이나 보증과 같은 보완 장치를 함께 보면 충분히 판단 가능한 경우가 많다. 결국 문제는 이런 자산이 본질적으로 지나치게 위험해서가 아니라, 기존 금융회사의 기준에서는 더 손이 많이 가고 설명이 더 필요하다는 데 있다.

때문에 생산적 금융을 추진하려면 담당자 면책이 필요하다는 주장은 논리적으로도 문제가 있다. 만약 생산적 금융을 한다는 이유만으로 결과에 대한 책임을 넓게 면제해 버리면, 금융의 규율은 약해지고 정책 명분은 부실을 덮는 수단으로 변질될 수 있다. 그렇게 되면 생산적 금융은 사회적으로도 신뢰를 잃는다. “정책이니까 손실이 나도 괜찮다”는 신호는 금융회사 내부에 잘못된 유인을 만들고, 외부에서는 생산적 금융을 비효율과 봐주기의 다른 이름으로 받아들여지게 만들 것이다.

❖ 생산적 금융은 정교한 평가와 위험분담을 요구하는 금융

생산적 금융은 위험관리를 느슨하게 하는 금융이 아니라, 더 정교한 평가와 위험분담을 요구하는 금융이다. 그런 점에서 무차별적인 면책이 아닌 책임기준의 보다 합리적인 재설계가 필요하다. 여기서 핵심은 결과에 대한 면책이 아니라 과정에 대한 책임이다. 특히 생산적 금융의 대상은 일반적인 담보대출처럼 단순한 구조만으로 처리하기 어려운 경우가 많기 때문에, 책임의 기준도 단순한 실행 여부를 넘어서 거래 구조를 얼마나 적절하게 설계했는지를 함께 보아야 한다. 정해진 심사 기준을 따랐는지, 사업성과 현금흐름을 충분히 검토했는지, 필요한 경우 정책자금·보증·후순위 구조 등 위험분담 장치를 적절히 결합했는지, 사후관리와 점검이 이루어졌는지, 포트폴리오 차원에서 특정 자산군에 대한 집중을 통제하려 했는지 등을 함께 평가해야 한다. 이런 절차와 판단이 충실했다면, 사후적으로 일부 손실이 발생했다는 이유만으로 과도한 징계를 해서는 안 된다. 반대로 절차와 평가가 부실했다면, 생산적 금융이라는 이름만으로 책임이 면해질 수는 없다. 이 차이는 분명해야 한다. 생산적 금융 담당자를 보호해야 한다면, 그것은 결과와 무관한 포괄적 면책이 아니라 적절한 절차를 거친 위험감수에 대한 제도적 보호, 곧 합리적인 세이프하버(Safe Harbor)의 형태여야 한다.

그렇다면 무엇이 바뀌어야 할까. 가장 중요한 것은 평가 체계다. 지금까지 금융사의 내부 평가와 감독의 시선은 지나치게 단기적인 건전성 지표에만 기울어져 있었다. 연체율, 부실률, 당기 수익성, 담보가치, 회수 가능성 같은 항목은 물론 중요하다. 그러나 그것만으로는 금융의 방향을 바꾸기 어렵다. 왜냐하면 그런 기준만 놓고 보면 금융회사는 당연히 관리가 쉽고 성과가 빨리 보이는 자산으로 기울기 때문이다. 생산적 금융이 제대로 작동하려면 기본적인 건전성 평가는 당연히 유지되어야 한다. 다만 그 위에, 지금까지 금융이 충분히 포착하지 못했던 중장기 상환능력과 경제적 파급효과를 함께 보아야 한다. 설비투자 유도 효과, 고용 유지와 창출, 기술 사업화 가능성, 지역경제 파급효과, 전환투자 촉진 효과, 후속 민간자금 유입 가능성, 성장 단계별 금융연계성 같은 요소들은 단지 공공적 가치만을 뜻하는 것이 아니다. 이런 요소들은 기업의 미래 현금흐름, 회수 가능성, 후속 투자 가능성, 지역 포트폴리오의 안정성과도 연결된다. 생산적 금융의 핵심은 위험을 무시하지는 것이 아니라, 그동안 금융의 평가체계가 충분히 반영하지 못했던 가치와 장기 효과를 더 정확하게 읽어내자는 데 있다. 

생산적 금융에 대해서는 무차별적인 면책이 아닌 책임기준의 보다 합리적인 재설계가 필요

단기적인 건전성 지표 외에 중장기 상환능력과 경제적 파급효과를 고려한 평가 체계 필요

고령 1인가구를 위한 금융서비스 제공의 필요성

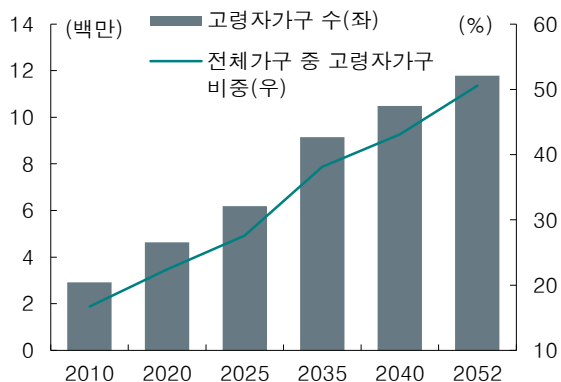
정윤영 연구위원

고령 1인가구가 빠르게 증가하고 있다. 이들은 다인가구 대비 경제적·정서적·사회적 취약성에 쉽게 노출되며, 가족 내 보완장치 부재로 금융취약성이 더욱 크게 나타날 수 있다. 해외에서는 일상적 금융업무를 지원 인력, 법인수탁자 제도, 제3자 위임서비스 등을 통해 가족의 부재에 따른 자산관리 공백을 보완하고 있다. 국내도 관련 상품이 도입되고 있으나 일상적인 금융공백까지 포용하기에는 한계가 있어 고령 1인가구의 금융안정성을 뒷받침할 수 있는 실질적인 제도 개선이 필요하다.

■ 국내 고령화의 급격한 진행으로 1인 고령가구 비중이 가파른 상승세를 보이고 있으며, 이러한 추세는 향후 더욱 가속화될 것으로 전망

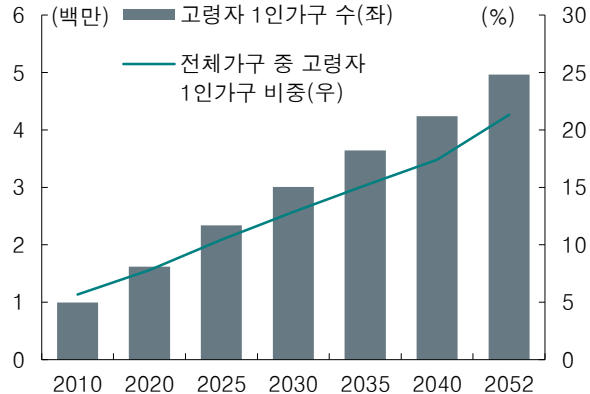
- 베이비붐 세대의 고령층 진입 본격화, 기대수명 연장 등으로 고령화가 빠르게 진전되면서 국내 고령가구 수가 증가하고 있으며, 이러한 흐름은 지속될 전망
- 특히 배우자의 사망, 전통적인 가족형성 및 부양 기능 약화 등의 사유로 노년기에 홀로 생활하는 고령 1인가구의 비중 또한 지속적으로 증가
 - 국가데이터처에 따르면 '24년 전체 1인가구(804.5만) 중 60세 이상 고령층이 차지하는 비중은 37.4% 수준으로 타 연령대 대비 가장 높은 수준을 나타냄
 - '25년 기준 고령자 1인가구는 전체가구의 10.4%를 차지하고 있으며, 이러한 비중은 '52년까지 21.3%로 확대되어 현재의 두 배 수준에 이를 것으로 전망

■ 고령자가구 및 고령자가구 비중 추이



주 : 고령자가구는 가구주의 연령이 65세 이상인 가구
 자료 : 통계청(2025)

■ 고령자 1인가구 및 고령자 1인가구 비중 추이



주 : 고령자 1인가구는 가구주의 연령이 65세 이상인 가구
 자료 : 통계청(2025)

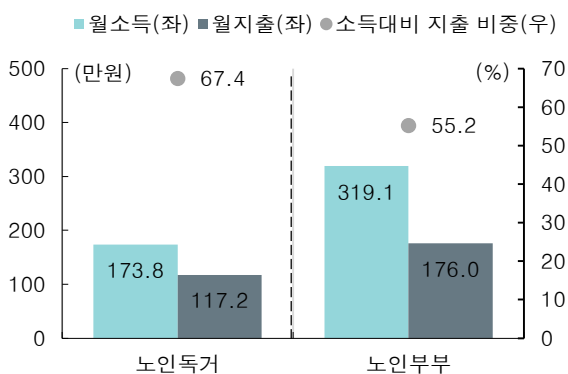
■ 고령 1인가구는 다인가구에 비해 경제적, 심리적, 사회적 어려움에 노출되기 쉬운 구조

- (경제적) 고령 1인가구는 다인가구와 비교하였을 때 소득과 지출 양 측면에서 규모의 경제를 누리기 어려워 상대적으로 경제적 부담이 더 큰 편
 - 노인독거 가구는 소득원이 제한적인 반면 주거비, 관리비 등의 고정지출을 단독으로 부담해야 하므로, 다인가구 대비 생활비 부담이 더 큰 편
 - 노인독거 가구는 노인부부 가구 대비 경제상태에 대한 만족도는 낮은 반면, 불만족도는 상대적으로 높게 나타남(한국보건사회연구원 노인실태조사, 2023)
- (심리적) 일상적 정서 지지 체계가 부족한 1인가구의 구조적 특성상, 고령 1인가구는 다인가구 대비 우울감 및 고독감 등의 정신건강상 위험 요인에 더 쉽게 노출
 - 고령 1인 가구의 우울증상 유병률은 16.1%로 다인가구(7.8%)에 비해 약 두 배 이상 높은 수준을 보이고 있음(한국보건사회연구원 노인실태조사, 2023)
- (사회적) 고령 1인가구는 사회적 관계망의 축소로 인해 다인가구 대비 돌봄공백, 복지서비스 접근성 저하, 금융 접근성 제한 등 사회적 취약성에 복합적으로 노출

■ 특히 고령 1인가구는 금융사기 등에 대한 방어 장치가 부족하고, 판단능력 저하에 대비한 자산의 활용 역량도 충분치 않아 금융 불안정성이 더 크게 나타날 수 있음

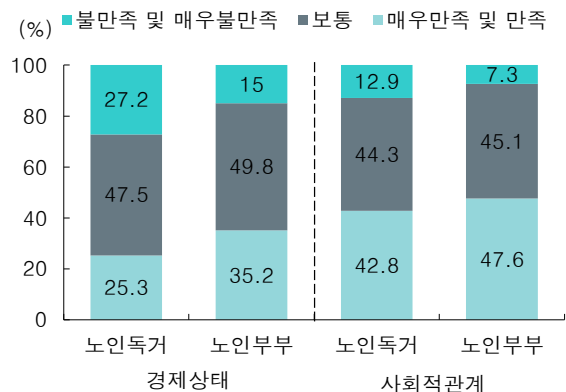
- (금융 취약성) 고령 1인가구는 가족 구성원 간 상호 점검과 내부 의사결정 보완 체계가 상대적으로 부족하여 금융범죄와 같은 외부 위험에 쉽게 노출 가능
- (자산 활용 역량) 또한 자산을 보유하고 있다 하더라도 안정적으로 관리하고 필요시 적절히 활용할 수 있는 기반이 약해, 적절한 의사결정을 바탕으로 한 자산 활용 역량이 부족할 수 있음

■ 고령가구 월소득 대비 지출액 비중



주 : 월소득은 연간총소득을 월소득으로 변환하여 이용
 자료 : 한국보건사회연구원(2023)

■ 고령가구 삶의 만족도



자료 : 한국보건사회연구원(2023)

■ 해외에서는 금융공백을 보완하기 위해 일상적 금융업무 보조 인력을 활용 중

- (미국, Daily Money Manager) DMM은 일상적인 금융업무를 대행하거나 보조하는 전문인력으로 생활밀착형 금융 실무를 지원하는 역할을 수행
 - DMM은 고령자, 장애인, 시간이 부족하여 일상적 금융 관리에 어려움을 겪는 개인 등을 대상으로 공과금 납부, 의료비 청구서 검토, 금융기록 관리, 계좌점검 등의 광범위한 금융 실무를 지원
- 그러나 DMM은 법적 면허가 아닌 자율인증 체계로 운영되기 때문에 공인된 면허 및 표준화된 지침이 부재하여 수행 가능한 업무 범위가 제한적


■ 해외 금융사들은 공신력을 갖춘 전문 수탁자 제도를 금융 상품과 결합하여 고령 가구의 구조적 공백을 메우고 노출 가능한 금융 취약성을 선제적으로 대응 가능하도록 지원

- (미국) 주요 금융사는 법인수탁자(corporate trustee) 서비스를 신탁·은퇴계좌 등의 금융상품과 결합하여, 자산관리의 연속성을 확보할 수 있도록 상품을 설계
 - Bank Of America, Fidelity, Charles Schwab 등은 취소가능 생전신탁에 법인 수탁자를 후계 수탁자로 사전 지정하는 구조를 통해 위탁자의 판단 능력 저하 또는 사망 시 법원 개입 없이 자산 관리가 자동으로 전환되도록 설계
 - 이 외에도 신탁 외부에 있는 은퇴계좌(IRA)를 신탁형 IRA계좌로 전환하여 인지 저하 후에도 의무 인출(RMD)이 자동 집행되도록 하며, 신탁에 편입되지 않은 자산에 대해서는 지속적 재정 위임장 등록 절차를 제공하여 관리 공백을 최소화
- (영국) NatWest는 고객의 인지능력이 저하되거나 신체적 제약이 생길 것을 대비해 제3자 위임(Third-Party Mandate) 서비스를 제공하며, 계좌 소유자가 신뢰하는 대리인에게 일상적인 금융거래 권한을 위임할 수 있도록 지원

■ 법인수탁자 활용 구조

	취소 가능한 생전 신탁 (Revocable Living Trust)	신탁형 IRA (Trusteed IRA)	지속적 재정 위임장 (Durable Power of Attorney)
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> • 법률 문서를 통해 설정되는 제도로, 신탁에 들어간 돈이나 재산에 대해 다른 사람이 결정을 내릴 수 있도록 권한을 부여 	<ul style="list-style-type: none"> • IRA를 신탁 구조 안에 편입하여 법인 수탁자가 투자 운용·RMD 집행·수혜자 배분을 전문적으로 관리 	<ul style="list-style-type: none"> • 본인이 판단 능력을 상실한 이후에도 지정 대리인이 계속 재정업무를 처리할 수 있도록 권한을 부여하는 법적 문서
관리대상	<ul style="list-style-type: none"> • 신탁에 편입된 자산 전체 	<ul style="list-style-type: none"> • 은퇴계좌에 한정 (신탁 외부 자산에는 효력 없음) 	<ul style="list-style-type: none"> • 신탁 외부 자산 (신탁 내부 자산에는 효력 없음)
주요목적	<ul style="list-style-type: none"> • 생전 자산관리의 연속성 • 인지 저하 후 자산 보호 • 사후 자산 배분 집행 	<ul style="list-style-type: none"> • 은퇴 자산의 전문 운용 지속 • 인지 저하 후 RMD(퇴직연금 의무 인출 규정) 자동 집행 	<ul style="list-style-type: none"> • 신탁 외 자산에 대한 대리권 확보 • 법원 개입 없는 신속한 대리 개시
고령자 활용	<ul style="list-style-type: none"> • 노화로 자산관리가 어려울 경우 점진적 이전 	<ul style="list-style-type: none"> • 인지 저하 후에도 RMD 자동 처리로 과태료 방지 	<ul style="list-style-type: none"> • 신탁 설정 없이도 즉시 활용 가능한 저비용 보호수단 • 대리인 사망 시 공백 발생 위험

자료 : 하나금융연구소

- 대리인이 공과금 납부 등의 일상적인 बैं킹을 돕게 하며 이 외에도 인지능력 상실을 대비해 법적 대리인이 계좌를 안전하게 관리할 수 있는 전용 बैं킹 톨을 제공
 - 대리인 지정과 해제는 본인의 의사에 따라 언제든지 가능하며, 자산의 최종 통제권은 계좌 소유자가 계속 유지할 수 있음
 - (일본) 미쓰이스미토모 신탁은행은 승낙형 기능, 제3자 대리인 지정 등을 통한 자산관리형 신탁 상품을 도입하여 금융관리의 공백을 보완하도록 상품을 설계
 - 자산을 일상생활비와 목돈으로 구분해 관리하고, 사전에 약정한 한도를 초과하는 고액 인출 시에는 동의권자의 확인과 승인을 거쳐야만 자금이 지급되도록 구조화함으로써, 거액인출을 통한 금융사기를 원칙적으로 차단하도록 설계
 - 4촌 이내 친족이 없는 고령 1인가구는 전문가(변호사·세무사·법무사 등)인 제3자를 대리인으로 지정할 수 있도록 해 자금용도별 지급·집행을 지원
- 이 외에도 생전 자산관리를 넘어 사후 사무까지 포괄하는 제도적 장치를 금융상품 안에 내재화하여, 가족이 없이도 자산의 처리가 완결될 수 있도록 지원
- (일본, 오히토리사마 신탁) 가까운 지인이 없는 1인가구를 대상 신탁상품으로 사망 이후 장례, 신변 처리(사후 사무), 잔여재산 상속 및 기부 등에 초점
 - 사망 이후 장례절차, 반려동물 인계, 행정서류 처리 등 일반 금융상품이 다루지 않는 비금융적 사후 사무 전반을 신탁구조 안에서 대행하는 것이 특징
 - 이 외에도, SMS 안부 확인 기능 등을 통해 미응답 시 직접 안부를 조사하는 생존 모니터링 기능도 병행
 - (미국, 상속 서비스) Fidelity는 가족이 사망한 이후 남겨진 복잡한 상속 절차를 홀로 처리해야 하는 상황에 대응하여, 전담 전문가가 자산승계 절차를 지원
 - IRA, 직장연금, 비은퇴계좌 등 유형별 자산 승계 절차를 수혜자 또는 법적 대리권을 가진 자가 단계적으로 처리하게 함으로써 복잡한 절차를 공동으로 대응
- 국내도 관련 금융상품 공급이 확대되고 있으나 일상적 금융공백을 해소하기에는 여전히 한계가 존재해, 고령 1인가구가 실질적으로 활용 가능한 제도적 장치 마련이 필요
- 국내 금융사도 유언대용신탁을 필두로 치매안심신탁, 1인가구 전용신탁 등의 자금관리, 자산이전 준비 및 비금융적(사후관리 등) 서비스를 제공 중
 - 상속 외에도 인지기능 저하를 대비하여 안심지급 등의 종합생활 관리 서비스를 제공하며 최근에는 최저 가입 금액 인하 등을 통해 접근성을 높이려는 시도
 - 그러나 아직까지 신탁에 대한 사회적 인식, 복잡한 후견인 지정 절차, 전문직 제3자 대리인 지정 등의 제도적 한계로 인해 대중적인 금융 서비스로 자리 잡지 못하고 있어 인식개선 및 제도적 기반 정비를 통한 활성화 방안을 마련할 필요 

전통적 은행의 입지를 넘보는 영국 핀테크

정안선 연구원

최근 핀테크가 영국의 시중은행 손님을 확보하고 수익성을 제고하기 위해 전통적 은행 서비스를 경쟁적으로 출시하고 있다. 이에 핀테크는 젊은 손님의 니즈를 충족하여 시장 점유율을 확대할 수 있을 것으로 전망되나 핀테크가 주거계 계좌로 자리잡기에는 제한적인 상품군, 낮은 신뢰도 등의 한계가 여전히 존재한다. 국내 금융시장에서도 인터넷전문은행의 영향력이 확대되는 가운데 시중은행은 전통적 은행의 강점을 기반으로 손님 락인을 강화하기 위한 고민이 필요한 시점이다.

■ 영국 핀테크들은 손님 확보 및 수익성 제고를 위해 전통적 은행 서비스를 출시¹⁾

- 영국 핀테크가 시중은행의 핵심 영역인 수신 및 여신 사업에 진출하여 기존 시중은행의 손님을 유치하고 수익원을 다각화하여 역내 시장지배력 확대를 도모
- 유럽 최대 핀테크 Revolut는 '26.3월 영국 건전성감독청(PRA)으로부터 일반 은행 라이선스를 획득한 기점으로 '단순 결제 앱'에서 '종합 은행'으로 입지 확대
 - 은행 라이선스 취득으로 예금자보호(최대 85,000파운드)가 보장됨에 따라, 신규 손님 대상 예금 계좌 개설을 공격적으로 확대할 계획
- 저비용 국제 송금 서비스 핀테크 업체 Wise도 일반 은행 라이선스 취득을 추진 중이며, '26.4월 중 연 3.26% 금리의 예금 상품을 출시할 계획
 - Wise는 손님 점점 확대를 위해 런던 지점을 신설하였으며 공과금 자동이체 등 단순 송금 기능을 넘어 생활금융으로 포트폴리오 전환을 추진

■ 핀테크는 젊은 손님의 니즈를 충족하여 향후 시장 점유율을 지속 확대할 것으로 전망

- 설문조사 결과, '26년 기준 영국 성인의 88%(4,800만 명)가 핀테크 서비스를 이용 중이며, 주된 선호요인은 높은 편의성과 경제성 등으로 분석됨²⁾
 - 송금 편의성(32.1%), 경쟁력 있는 금리(26.1%), 해외 송금 수수료 면제(25.4%), 저축 및 예산 기획 솔루션(19.1%), 직관적인 UI(14.7%) 등이 주요 선호 요인
- 컨설팅업체 BCG는 핀테크가 간편성, 신속성, 가치를 우선시하는 젊은 손님층의 기대를 충족해 전통적 은행의 점유율을 잠식 중인 것으로 평가

[1] "Fintechs race to lure customers away from UK's high-street banks", Financial Times, 2026.04.04


[2] "Digital banking statistics 2026: How many Brits use online banking?", Finder, 2026.03.18

- 기존 시중은행 대비 신속한 온보딩, 직관적인 모바일 UI, 압도적인 가격 경쟁력 등을 기반으로 성과를 창출

■ 단, 핀테크가 주거래 은행으로 자리잡기에는 상품군, 신뢰도 등의 구조적 한계가 존재

- 핀테크의 빠른 성장에도 불구하고, 신뢰성 부족, 서비스 고도화 미흡, 오프라인 채널 부재로 인해 주거래 은행으로서의 입지를 구축하는 데 한계가 존재
 - 다수의 핀테크는 전자화폐기관(EMI) 라이선스로 운영되어 예금자보호가 적용되지 않으며 앱 의존도가 높아 시스템 장애 시 대고객 리스크가 발생
 - 또한, 핀테크는 담보대출, 자산관리 서비스 등 고부가가치 및 복잡성을 요하는 금융 서비스 라인업이 시중은행 대비 제한적
- Forbes에 따르면 미국의 경우 핀테크 신규 계좌 개설은 활발히 이루어졌으나, 핵심 타겟인 젊은 세대에서도 주거래 은행으로 사용하는 비중은 오히려 감소³⁾
 - 전체 신규 계좌 중 핀테크의 비중은 36%('20년)에서 44%('24년)으로 증가
 - 세대별 핀테크 주거래 은행 사용 비중 변화('23년→'24년) : Z세대 36%→29%, 밀레니얼 34%→29%, X세대 28%→22%, 베이비부머 11%→9%

■ 국내 금융시장에서도 인터넷전문은행의 영향력이 확대되는 가운데 국내 시중은행은 전통적 강점을 기반으로 손님 락인 강화를 위한 방안을 모색할 필요

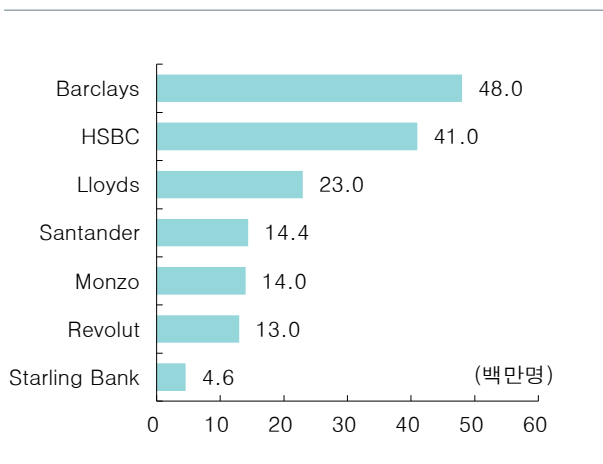
- 국내 인터넷전문은행은 낮은 대출 금리, 편리한 생활금융 플랫폼, ATM 수수료 및 송금 수수료 면제 등 편의성을 기반으로 빠르게 성장
- 시중은행은 특화점포 활용 전문 대면 상담, 장기적인 종합자산관리(패밀리뱅킹 등), IB부문 영업 강화 등을 통해 전통적 은행의 강점을 극대화할 필요 

■ 영국의 주요 핀테크 은행

기업명	은행 서비스 제공 내용
Monzo	개인 및 비즈니스 예금, 즉시 출금형 저축 계좌, 모기지 브로커 Habito인수
Revolut	은행 라이선스 취득 후 다통화계좌, 소비자 대출, 모기지 등 여수신 상품군 강화
Starling Bank	SME 전용 디지털 계좌, SME 대출, 개인/기업 예금 및 적금
Wise	자산 기반 이자 수익 제공, 해외 송금 및 환전, 실시간 환율 적용 체크카드
Oak North	중소기업 및 개인사업자 대상 맞춤형 대출, 부동산 개발 대출, 정기 예금

자료 : 각 사 홈페이지

■ 영국 주요 은행의 손님 수('25년)



자료 : Statista

3) "Why fintechs are beating the banks in new checking accounts", Forbes, 2025.01.30

日 금융사가 인구감소에 대응하는 방법

김 종 현 연구원

日 은행들은 인구감소에 따른 예금 증가세 둔화와 디지털 은행과의 경쟁 심화 등 구조적 난관에 놓여 있다. 일본은 이를 타개하기 위해 지방은행 간 합병을 통해 역내 경쟁을 완화하고, 지역 산업 연계 사업을 확대하고 있다. 또한, IT 인프라와 채널을 공유하는 전략적 동맹을 강화하고 있으며, WM 사업 관련 제휴를 확대하며 활로를 모색하고 있다. 국내도 가파른 인구감소 국면에 진입하고 있는 만큼 국내 금융사는 日 금융사의 전략을 참고하여 제휴와 지방 연계 사업 등을 통해 성장 동력을 확보해야 한다.

■ 日 금융사, 인구 감소에 IT 인프라·채널 공유 등 전략적 동맹과 WM 파트너십으로 대응

- **(전략적 동맹)** 日 금융사 간 IT 인프라 채널을 공유하는 방식의 전략적 제휴가 활성화되고 있으며 업무 시스템 통합에 따른 규모의 경제 및 비용 효율화를 추진
 - 치바 은행 주도로 지방은행 10개사가 참여한 ‘츠바사 얼라이언스’는 IT 인프라·채널 공유를 넘어 백오피스 업무의 표준화 및 공통화 실현
- **(WM 파트너십)** 저금리 지속과 지역 경기 침체에 따른 수익성 악화에 대응하기 위해 대형 금융그룹 및 핀테크 업체와 WM 사업부문의 전략적 제휴를 확대
 - 지방은행인 114은행과 노무라 증권은 WM 서비스 파트너십을 체결하여 지방은행의 탄탄한 지역 네트워크를 바탕으로 메가뱅크가 접근하기 어려운 지역의 고액 자산가를 발굴

■ 특히, 日 지방은행은 지방소멸에 따른 경쟁심화에 대응하기 위해 지방은행 간 합병을 추진


- 일본 인구 감소, 저금리 장기화로 인한 수익성 악화와 상업은행·디지털 은행 등과의 경쟁 심화에 대응하기 위해 지방은행 간 통합 추세가 확대¹⁾
- 주로 동일 현(縣)내 제1지방은행 주도로 합병이 전개되며, 지역 점포 효율화와 공동 인프라 활용 등의 이점을 추구하고 WM·상속·신탁 등 수수료 Biz를 도모
 - 후쿠오카FG의 경우 산하 3개 지방은행의 IT 시스템과 상품 서비스 라인업을 하나로 통합하는 ‘싱글 플랫폼’ 전략을 통해 백오피스 운영 효율성을 극대화하고 IT 비용도 절감
- 또한, 메가뱅크와 지방은행 간 JV 설립을 통해 지역 산업과 연계를 강화하고, 인구감소 지역 내 컨설팅, DX지원 등 비금융 전문 서비스를 강화
 - SBI 홀딩스는 지방은행들과 연합하여 지역경제 재건을 목표로 하는 ‘지방창생 파트너스’ 출범

[1] “地銀は再編で地域守る覚悟を”, Nikkei, 2026.3.29

■ **日 금융사의 통합 및 제휴 확대 흐름은 구조적 문제와 규제완화에 따라 지속될 전망**

- 일본은 인구 감소로 인한 예금 증가세 둔화와 디지털 은행과의 경쟁 심화 등 구조적 문제가 지속됨에 따라 이를 타개하기 위한 日 금융사 간 통합 및 제휴가 이어질 전망
 - 일본 지방은행의 예금 증가세는 8.9%(’20)에서 1.7%(’24)까지 하락하였으며, 고령층의 디지털 은행 계좌 개설도 확대되는 등 영업기반이 잠식되고 있음
- 이에 따라 日 정부는 지역 금융기관의 경영 기반 강화 및 지역 금융 시스템 안정 등을 위해 지방은행 반독점금지법 적용 특례를 시행하여 지방은행 간 합병을 장려
 - 日 금융청은 금융기능강화법 개정을 통해 지방은행 재편과 시스템 통합 소요비용에 대한 보조금을 신설하고, 컨설팅 등 비금융 업무에 대한 부수업무 영위규제도 완화

■ **국내 금융사는 제휴, 지역 산업 연계 등 日 금융사의 인구감소 대응 전략을 참고할 필요**

- 한국과 일본은 인구감소·고령화, 시중은행·디지털 은행과 경쟁 등 구조적 문제가 유사하므로 국내 금융사는 일본 금융사의 생존 전략을 벤치마킹할 필요
- 국내 은행도 인구 감소에 따른 지방소멸 및 경쟁 심화 국면에 대응하기 위해 제휴 기반의 공동 영업망 및 인프라 공유를 확대하며 운영 효율성을 제고
 - 하나은행-우리은행은 점포 폐쇄로 인한 고령층 손님의 불편 완화를 위해 용인시 수지구에 공동점포를 개설(’22)하였고, 국민은행-신한은행은 경기도 양주 등에 공동점포 개설(’22)
 - 광주은행-토스뱅크 간 리스크 분담형 공동대출 상품 출시(’24)를 기점으로 카카오뱅크-전북은행, 케이뱅크-부산은행 등도 공동 신용대출상품을 출시(’25)
- 정부의 생산적 금융과 연계하여 지역 거점 은행의 역할이 재조명되는 가운데 국내 은행은 日 은행의 지역 산업 연계 전략을 참고하여 신성장 동력을 확보할 필요
 - 지역 유망 산업을 발굴하여 해당 기업에 대한 자금 공급 및 컨설팅을 제공하는 지역특화 펀드 조성, 또는 지역 기업의 생산성 향상을 위한 DX·AX 지원 등 비금융 서비스 제공 

■ **한국-일본의 인구 감소 전망**



자료 : 국가데이터처, 日 정부통계 종합창구

■ **일본 지방은행 합병 사례**

은행	조합	합병 유형	총자산(엔)
아오모리-미치노쿠	1형+1형	현(縣)내 통합형	6.1조
하치주니-나가노	1형+2형	현(縣)내 통합형	13.5조
후쿠이-후쿠호	1형+2형	현(縣)내 통합형	4.7조
아이치-주쿄	2형+2형	현(縣)내 통합형	6.8조
쇼나이-호쿠토	1형+1형	광역 통합형	3.1조
군마-다이시호쿠에쓰	1형+1형	광역 통합형	21.5조
시즈오카-나고야	1형+2형	제휴 선행형	22.1조

주 : 1형은 전국지방은행협회, 2형은 제2지방은행협회 소속
 자료 : Nikkei, 언론종합, 하나금융연구소

금리: 예상보다 빠르게 다가올 기준금리 인상

민 현 하 연구원

주요국(美,日,EU) 금리는 중동 전쟁 전개 과정에 따라 등락을 거듭했지만 英금리는 재정적자 우려로 급등세를 보였다. 韓 금리는 WGBI 자금 유입으로 안정되었으나 기준금리 인상 우려가 점차 확대되며 하락 폭이 축소되었다. 4월 중순 韓·美 중앙은행 총재 후보자 청문회가 진행되며 시장은 향후 양국의 통화정책 프레임워크 변화에 주목했다. 韓 채권시장은 한은의 성장률 및 물가 전망 상향 조정 및 기준금리 인상 가능성을 경계할 것이며 이에 따라 韓 시장금리는 당분간 높은 수준을 유지할 전망이다.

■ 영국을 제외한 주요국 금리는 중동 전쟁 전개 과정에 주목하며 등락을 거듭

- 美 금리는 美-이란 종전 여부가 불투명한 가운데 고유가로 인플레이 우려가 지속되고 고용은 안정적인 모습을 보이며 좁은 범위 내에서 등락
 - 美 2/10년물 금리 추이(%) : 3.31일 3.80/4.32 → 4.23일 3.83/4.32(+4.1/+0.6bp)
- 日 금리는 중동지역 불확실성으로 금리 인상이 지연될 가능성이 높아지며 연내 빠르게 상승했던 금리도 상승세를 멈추며 10년물 기준 2.3~4%대 유지
- 英 금리는 중동전쟁發 물가 상승 우려로 기준금리 인상 가능성이 부각되고 IMF의 재정 건전성에 대한 경고로 재정적자 우려가 커지며 급등세 지속
 - 英 10년물 금리 추이(%) : 2.27일 4.23 → 3.31일 4.86(+62.5bp) → 4.23일 5.20(+34.1bp)


■ 韓 금리는 수급여건 완화로 소폭 안정되었으나 여전히 기준금리 인상 우려가 지속

- 韓 금리는 美-이란 휴전 협상 논의 및 WGBI 관련 외국인 채권 자금 유입으로 하락했으나 '26.1Q 성장률(속보치)이 예상치를 크게 상회하며 하락 폭 축소
 - 韓 3/10년물 금리 추이(%) : 3.31일 3.55/3.88 → 4.23일 3.46/3.79(-9.4/-8.8bp)
- 4월 금통위는 美-이란 전쟁發 물가 충격이 러우 전쟁 때와 달라 물가 상승과 경기 부진이 동시에 나타날 수 있다는 점을 경고하며 동결 기조 유지
 - 한은은 중동 충격이 일시적이면 통화정책 차원의 대응은 불필요하지만 기대 인플레이션 상승, 2차 파급효과 등이 나타나면 정책적 대응이 필요하다 언급
- 크레딧 스프레드는 국고채와 초우량물의 수요는 증가하는 반면 회사채 및 여전채 수요는 여전히 남아있는 불확실성으로 부진한 모습을 보이며 확대

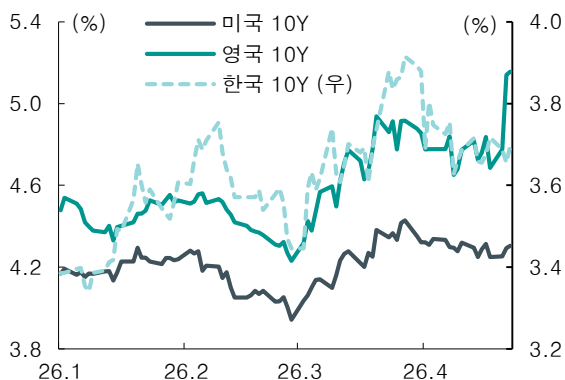
■ 韓·美 신임 중앙은행 총재의 등장에 따른 통화정책 프레임워크 변화에 주목할 필요

- 신현송 총재는 청문회에서 ‘전략적 인내’ 차원의 기준금리 동결 기조를 이어갈 것으로 예상되는 모습을 보여 시장의 금리 인상 우려가 완화
 - 또한, 향후 통화정책 판단 시 물가를 우선순위로 두겠지만 '22년과 차별화된 방식의 대응이 적절하다고 언급하며 급격한 통화정책 기조의 변화는 없을 것임을 시사
- 22일, 신임 연준 의장으로 지명된 케빈 워시도 청문회를 통해 연준 대차대조표 축소, 물가 지표 변화 필요성, 연준 독립성의 중요성 등에 대한 견해를 표명
 - 케빈 워시는 금번 청문회를 통해 AI로 노동 생산성이 상승하며 인플레이션 우려가 축소될 것이고 연준에게는 비대한 대차대조표가 불필요하다는 기존 입장을 재확인하며 금리 인하에 우호적이라는 점을 확인

■ 韓 시장금리, 1분기 GDP 서프라이즈로 기준금리 인상 기대가 높아지며 높은 수준 지속

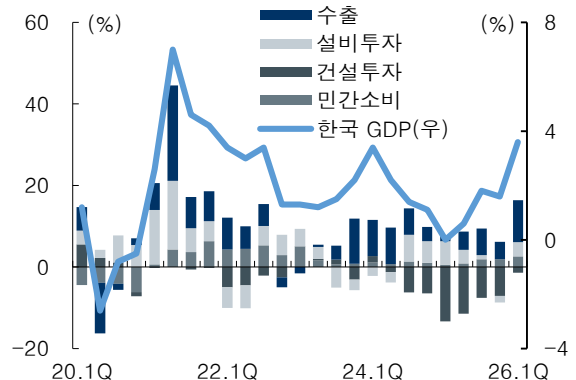
- 韓 시장금리는 '26.1Q GDP 속보치(YoY 3.6%)가 발표된 이후 연내 기준금리 인상 가능성을 반영해 WGBI 편입 영향을 상쇄하며 반등
- 고유가로 물가 상승 우려가 커진 가운데 반도체 수출 호조로 경제 성장률도 회복되며 기준금리 인상에 대한 논의가 예상보다 빠르게 진행될 것으로 예상
- 따라서 韓 시장금리는 WGBI 자금 유입에도 성장률이 상향조정되거나 美-이란 협상이 지연될 경우 2~3회 기준금리 인상을 반영한 현 시장금리 수준에서 당분간 유지될 가능성이 증가
 - 韓 국고채 3년, 10년 금리는 각각 3.30%~3.55%, 3.70%~3.90% 범위로 전망 

■ 주요국(美,英,韓) 10년물 금리 추이



자료 : Bloomberg

■ 韓 GDP 주요 항목 전년대비 상승률 추이



자료 : 인포맥스

외환: 종전 협상 향방에 따른 등락 예상

이 동 현 연구원

원/달러 환율은 중동 리스크 완화 및 외국인 자금 유입 등에 따른 수급 여건 개선으로 급락한 이후 종전 불확실성이 재고조되며 소폭 반등하였다. 달러화는 안전통화 수요 감소 및 시장심리 위축, 예상보다 완만한 물가상승률로 인해 약세를 보였다. 호르무즈 봉쇄 및 에너지 인프라 타격에 따른 고유가가 장기간 지속되면서 원화 강세를 제한할 것으로 예상된다. 원/달러 환율은 중동 긴장감 지속과 수급 여건 개선 등으로 인해 1,450~1,520원에서 변동성 장세가 전망된다.

■ [원/달러 환율] 종전 협상 및 호르무즈 해협 개방 기대감으로 하락

- 원/달러 환율은 이란 전쟁으로 1,530원 대로 급등한 후 종전 협상을 위한 휴전 및 호르무즈 해협 개방에 대한 기대감 등으로 약 50원 이상 급락
- 중동 리스크 완화 기대로 인한 안전자산 선호 축소와 외국인 증시 자금 및 WGBI 자금 유입으로 원화 강세 압력 확대
 - 3월 국내 증시에서 약 40조 원을 순매도했던 외국인은 4월에 순매수로 전환했으며 4월 동안 외국인의 국고채 순매수는 8조 원으로 수급 개선에 기여
- 다만, 종전 협상 교착 지속 및 호르무즈 해협 재봉쇄에 따른 국제 유가 상승, 4월 외국인 배당금 역송금 수요 등으로 인해 소폭 반등


■ [국제 환율] 美 달러화는 중동 리스크 완화 및 완만한 물가 상승 등으로 약세

- 美 달러화는 종전 협상 기대로 인한 안전통화 수요 감소 및 소비심리 위축 (MoM, -5.7pt), 고유가에도 불구하고 예상치를 하회한 물가 상승세 등으로 약세
 - 美 3월 CPI는 예상치 부합(MoM, 0.9%), PPI는 예상치(MoM, 1.1%) 큰폭 하회(0.5%)
 - 유로화는 중동 정세 완화 기대에 따른 천연가스 가격 하락 및 달러 약세, 인플레이션 우려에 따른 ECB의 통화정책 신중론 등으로 강세
 - ECB의 고유가發 인플레이션 상향 조정으로 예방적 금리 인상 전망 제기
- 엔화는 중동 리스크 완화 및 에너지 가격 하락과 인플레이션 목표치 하회, 에너지 가격 상승에 따른 경기 위축 우려가 상충되며 제한된 범위에서 횡보
 - 日 3월 CPI(YOY)는 1.5%로 목표치(2%)를 하회하며 금리인상 지연 전망 대두

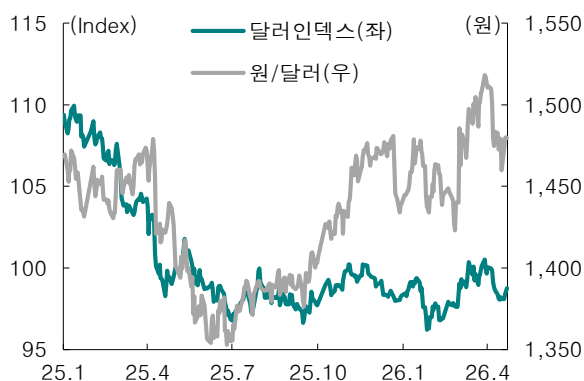
■ 유가 진정에 장기간이 소요될 것으로 예측되며 원화 강세의 속도를 늦출 가능성 대두

- 호르무즈 해협 봉쇄의 여파로 중동 주요 산유국들의 원유 및 가스 생산은 감소했으며 일부 국가들은 저장시설 포화로 에너지 생산 중단
 - 사우디아라비아와 UAE는 우회 항구를 통해 제한적 수출을 이어나가고 있으나 카타르와 쿠웨이트는 핵심 시설 손상, 지리적 고립성 등으로 불가항력을 선언*
 - * 불가항력 : 전쟁 등 통제 불가능한 사유로 공급 계약 이행 의무를 면제 받는 조치
- 국제 유가가 전쟁 전 수준으로 돌아가기 위해서는 장기간이 소요될 전망
 - 중동 산유국의 피해 복구비용은 약 580억 달러로 추정(Rystad Energy)되며 손상 및 중단된 인프라 정상화를 위해 약 2년의 기간이 소요될 전망(IEA)
- 고유가 해소의 장기화는 달러 결제 수요 증가 및 경기 위축 우려 등으로 원화 강세를 제한하는 요인으로 작용할 소지
 - 이란 전쟁 발발 후 유가와 원/달러 환율의 상관계수는 0.8 이상을 기록 중

■ 원/달러 환율은 종전 협상의 향방에 따라 낮아진 레벨에서 변동성 장세 전망

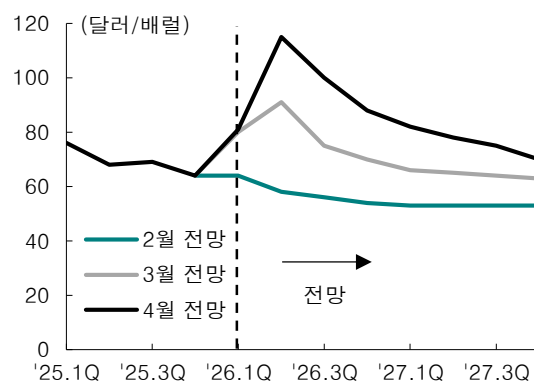
- 美-이란 종전 협상 교착 및 호르무즈 해협의 군사적 긴장감이 재확대되는 가운데 환율은 계속해서 유가의 영향을 크게 받을 것으로 예측
- 수급여건은 WGBI 자금 유입 및 중동 리스크 완화 기대감, 기업 실적 개선에 따른 외국인 증시 매수세에 힘입어 개선될 것으로 예상
- 한편, 수급여건 개선으로 인한 원화 강세 압력과 더불어 중동 긴장감 지속 및 고유가 장기화가 예상됨에 따라 환율은 변동성 장세를 이어갈 전망
 - 원/달러 환율은 1,450~1,520원에서 주거래를 형성할 것으로 예상 

■ 달러 인덱스 및 원/달러 환율 추이



자료 : Bloomberg

■ 브렌트유 유가 전망



자료: U.S. Energy Information Administration

부동산: 대출 규제 강화 속 주택시장 위축 전망

이재원 수석연구원

전국적으로 주택 매매가격은 전월 대비 상승 폭이 축소되었다. 규제 영향으로 서울 동남권과 경기 과천시 는 하락 전환했으며, 지방광역시도 하방압력으로 상승 폭이 줄거나 하락 폭이 증가하였다. 정부는 주담대의 별도 관리목표 신설 및 다주택자 담보대출 만기연장을 불허하는 내용의 '26년 가계부채 관리방안을 발표하였다. 한편, 준공 후 미분양이 14년 만에 최대치를 기록하였고, 입주 예정물량 급감과 함께 입주전망이 큰 폭으로 하락하면서 전반적인 주택시장 위축이 예상된다.

■ 전국 주택 매매가격은 상승 기조를 유지했으나, 매수 심리 위축으로 상승 폭은 축소

- 다주택자 양도소득세 증과 유예 종료와 가계대출 규제 강화에 따라 3월 전국 매매가격 상승률은 0.15%로 2월(0.23%) 대비 축소
 - 전국 주택가격 상승률(% , MoM) : 0.28%(1월) → 0.23%(2월) → 0.15%(3월)
- 수도권 대부분 지역에서 상승 폭이 줄어드는 추세를 보이는 가운데, 서울 동남권과 경기 과천시 는 2월 매매가격이 하락 전환
 - 주요 지역 주택가격 변동률(% , MoM) : 서울 동남권 -0.13%, 경기 과천시 -0.22%
- 지방광역시는 보합 수준을 유지하는 가운데 부산(0.04%)과 울산(0.36%)은 상승 폭이 줄어들었고, 대구(-0.12%)와 광주(-0.13%)는 하락 폭이 증가
 - 5대광역시 주택가격 변동률(% , MoM) : 0.08%(26.1월) → 0.06%(2월) → 0.00%(3월)

■ 정부는 가계부채 관리를 위해 다주택자 주담대 만기연장 제한을 포함하는 대책을 발표


- 가계부채 규모는 안정화되고 있으나 부동산으로의 자금 쏠림이 경제 전반의 성장과 활력을 저해하고 있다는 판단에 가계부채 관리방안을 발표('26.4.1일)
- 가계부채 총량관리가 강화되며, 주담대는 별도 관리목표를 신설하고 규제지역 내 다주택자와 임대사업자의 아파트 담보대출 만기연장은 원칙적으로 불허하는 것이 골자
 - 월별·분기별 관리목표 설정으로 연말 대출절벽 발생 우려 해소 목적
- 사업자대출의 용도 외 유용 여부를 점검하고 온라인투자연계금융업¹⁾에도 대출규제를 적용하는 등 금융과 부동산의 연결을 제한하는 구조를 계획

[1] 과거 P2P금융으로 불렸지만 '20년 관련법 제정('21년 시행)으로 제도권 금융에 편입

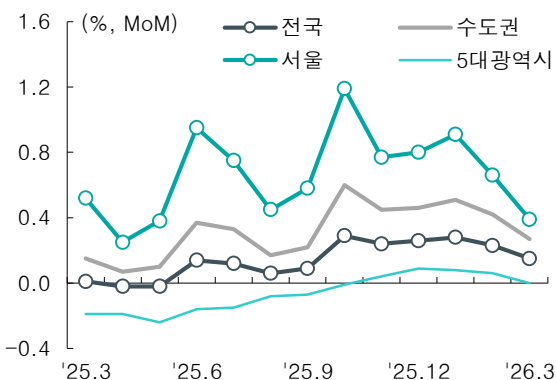
■ 실질적인 시장 리스크인 준공 후 미분양은 지방을 중심으로 급증하며 질적 악화 심화

- 전국 미분양은 6.6만 호 수준을 유지하고 있으나 준공 후 미분양은 2월 말 기준 3.1만 호를 넘어서며 14년 만에 최대치를 기록하였고, 지방 물량이 86%를 차지
 - 전국 미분양(호) : 70,173('24.12월) → 66,510('25.12월) → 66,208('26.2월)
 - 지방 준공 후 미분양(호) : 17,229('24.12월) → 24,398('25.12월) → 27,015('26.2월)
- 개별 사업장의 경쟁력 부족 또는 시장 수요 위축 등으로 인한 준공 후 미분양은 추후 중소 건설사의 유동성 위기와 가격 하방 압력으로 작용할 가능성
 - 최근 금융 환경 하에서 증가된 지방의 미분양 물량 해소에는 장기간 소요 예상
- 지방 시장의 경우 연기되었던 3단계 스트레스 DSR 규제를 하반기에 적용 시 대출 규제 강화가 시장 회복 지연 및 양극화 현상을 더욱 심화시킬 것으로 전망

■ 단기 대내외 불확실성과 중장기 입주예정물량 부족으로 주택시장의 전반적인 위축 전망

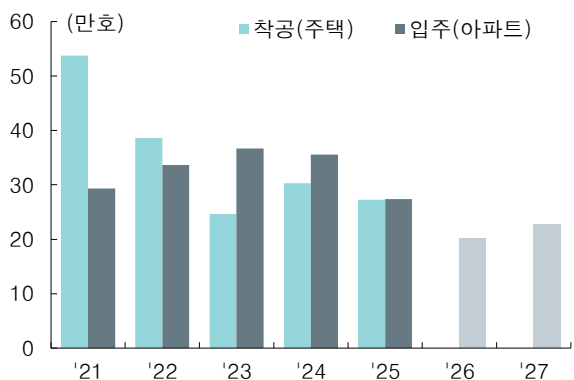
- 고금리와 잔금 대출 규제, 다주택자 양도세 증가, 미국-이란 전쟁 등 정책 및 대외 불확실성 영향으로 전국 분양 및 입주전망지수가 70 미만으로 급락
 - 아파트 분양/입주전망지수 : 98.1/98.9('26.2월) → 96.3/94.4(3월) → 60.9/69.3(4월)
- 전반적인 입주 심리가 크게 위축된 가운데 ‘뜰뜰한 한 채’ 선호 현상이 지속되면서 수도권보다 지방의 입주율 및 입주전망지수가 더 큰 폭으로 하락할 전망
 - 아파트 입주율(% , '26.3월) : 수도권 81.8%, 지방광역시 56.7%
- 최근 착공물량 감소로 아파트 입주물량이 급격히 줄어드는 공급 조정 상황이지만 대출 규제와 자산 가치에 대한 우려가 수요자의 의사결정에 보다 크게 작용 

■ 월간 주택 매매가격 변동률



자료 : 한국부동산원

■ 주택 착공물량 및 아파트 입주(예정)물량



주 : '26~'27년은 아파트 입주예정물량
 자료 : 국토교통 통계누리, 부동산 114

국내 금융시장

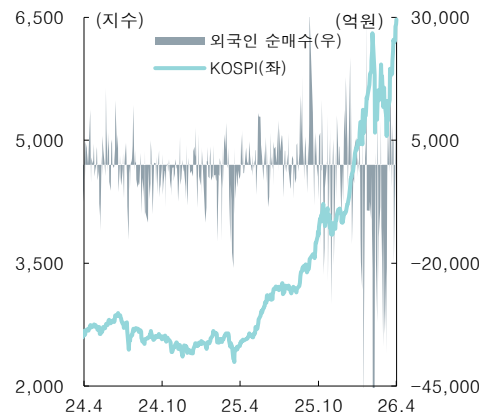
금리

단위: %	콜 (1일)	CD (91일)	산금채 (1년)	회사채 (AA-, 3년)	국고채 (3년)	국고채 (5년)
'24년말	3.33	3.39	3.01	3.28	2.60	2.76
'25월말	2.63	2.81	2.79	3.48	2.95	3.24
3월말	2.62	2.82	3.55	3.78	3.13	4.17
4월 17일	2.52	2.82	3.07	4.04	3.37	3.58
4월 20일	2.51	2.81	3.06	4.02	3.35	3.57
4월 21일	2.51	2.82	3.06	3.99	3.33	3.54
4월 22일	2.51	2.83	3.07	4.03	3.37	3.56
4월 23일	2.54	2.83	3.11	4.11	3.46	3.65



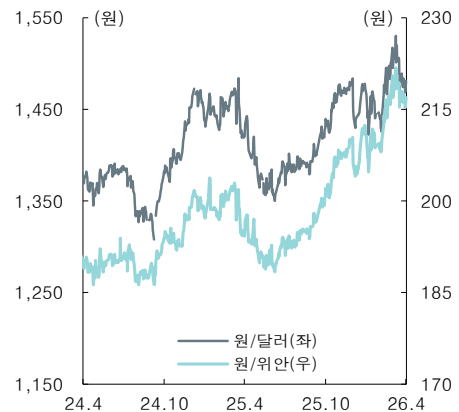
주가

	KOSPI (지수)	거래대금 (억원)	거래량 (백만주)	외인순매수 (억원)
'24년말	2,399.5	53,155	304	-1,207
'25월말	4,214.2	132,135	408	-4,886
3월말	5,052.5	298,377	1,163	-38,481
4월 17일	6,191.9	246,196	690	-20,031
4월 20일	6,219.1	235,765	693	-2,370
4월 21일	6,388.5	311,060	792	11,516
4월 22일	6,417.9	310,291	900	-6,822
4월 23일	6,475.8	406,042	1,042	-860



환율

단위: 원	원/달러	원/100엔	원/위안	원/유로
'24년말	1,472.5	934.1	201.4	1,522.7
'25월말	1,439.0	916.1	204.4	1,686.3
3월말	1,530.1	963.9	221.8	1,767.6
4월 17일	1,483.5	934.9	217.6	1,744.8
4월 20일	1,477.2	929.9	216.7	1,740.9
4월 21일	1,468.5	921.3	215.3	1,724.1
4월 22일	1,476.0	925.3	216.2	1,727.3
4월 23일	1,481.0	927.4	216.9	1,729.8

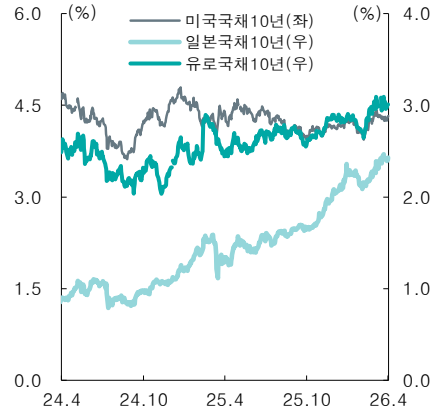


자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스

해외 금융시장

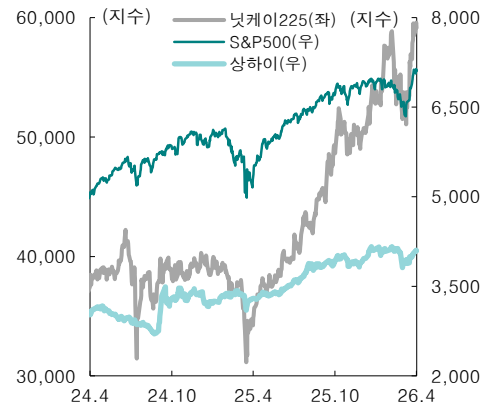
:: 금리

단위: %	미국				일본	유로
	실효FR	SOFR3월	국채2년	국채10년	국채10년	국채10년
'24년말	4.33	4.69	4.24	4.57	1.10	2.37
'25월말	3.64	4.01	3.47	4.17	2.07	2.86
3월말	3.64	3.73	3.37	3.94	2.12	2.64
4월 17일	3.64	3.67	3.71	4.25	2.42	2.96
4월 20일	3.64	3.67	3.72	4.25	2.39	2.98
4월 21일	3.64	3.67	3.78	4.29	2.40	3.00
4월 22일	3.64	3.67	3.80	4.30	2.40	3.01
4월 23일	3.64	3.67	3.83	4.32	2.43	3.01



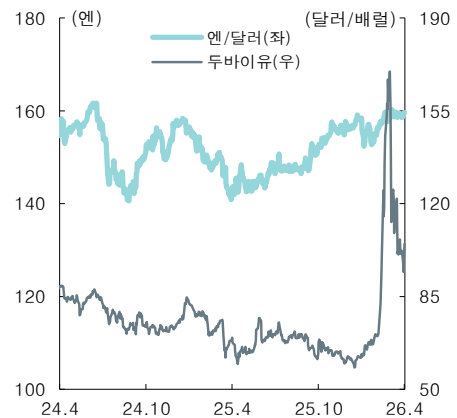
:: 주가

단위: 지수	S&P500	닛케이225	상하이종합	Euro Stoxx
'24년말	5,881.6	39,894.5	3,351.8	4,896.0
'25월말	6,845.5	50,339.5	3,968.8	5,791.4
3월말	6,878.9	58,850.3	4,162.9	6,138.4
4월 17일	7,126.1	58,475.9	4,051.4	6,057.7
4월 20일	7,109.1	58,824.9	4,082.1	5,982.6
4월 21일	7,064.0	59,349.2	4,085.1	5,930.3
4월 22일	7,137.9	59,585.9	4,106.3	5,906.2
4월 23일	7,108.4	59,140.2	4,093.3	5,894.7



:: 환율/상품

	환율		상품(유가 현물, 금 선물)	
	엔/달러(엔)	달러/유로(\$)	Dubai(\$/배럴)	Gold(\$/온스)
'24년말	157.36	1.036	75.9	2,641.0
'25월말	156.63	1.175	61.6	4,341.1
3월말	156.16	1.182	71.2	5,247.9
4월 17일	158.59	1.176	102.2	4,879.6
4월 20일	158.77	1.179	98.5	4,828.8
4월 21일	159.38	1.174	94.3	4,719.6
4월 22일	159.42	1.170	100.4	4,753.0
4월 23일	159.61	1.168	104.8	4,723.6



자료 : Bloomberg, 연합인포맥스



하나금융포커스

제16권 8호

등록번호 서울중, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2026년 4월 24일 인쇄

2026년 4월 27일 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 제16권 8호

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