제11권 12호
2021. 6. 7~2021. 6. 20

행복한 금융
하나금융그룹

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

논단	중소벤처기업, 힘(HIM)으로 지속가능성장 달성
이슈분석	부동산 투자시장의 ESG도입 현황과 향후 전망
금융경영브리프	일본 최초의 디지털뱅크 '모두의 은행' 개시 로열티 프로그램을 활용한 고객유치 전략
금융시장모니터	금 리: 연내 인상 반영 속 단기물 중심의 상승 외 환: 위완화 강세 속도 조절로 환율 하단 제한 부동산: 정부와 서울시 간 정책 혼선에 유의
금융지표	국내 금융시장 해외 금융시장

하나은행
하나금융경영연구소

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 윤병수(hybs)
연구원 김효섭(hyosupk)

이슈분석

연구위원 황규완(gwhwang)

금융경영브리프

수석연구원 황성영(sungyoung.hwang)
수석연구원 정윤영(yunyeong.j)

금융시장모니터

금 리 | 수석연구원 김수정(sjkim1771)
외 환 | 연구원 윤지선(jisun.yun)
부동산 | 수석연구원 하서진(seojinha)

금융지표

연구원 최제민(jemin.choi)

하나은행
하나금융경영연구소

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

제11권 12호
2021. 6. 7~2021. 6. 20

행복한 금융 하나금융그룹

하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

01	논단	중소벤처기업, 힘(HIM)으로 지속가능성장 달성
04	이슈분석	부동산 투자시장의 ESG도입 현황과 향후 전망
08	금융경영브리프	일본 최초의 디지털뱅크 '모두의 은행' 개시 로열티 프로그램을 활용한 고객유치 전략
12	금융시장모니터	금 리: 연내 인상 반영 속 단기물 중심의 상승 외 환: 위완화 강세 속도 조절로 환율 하단 제한 부동산: 정부와 서울시 간 정책 혼선에 유의
18	금융지표	국내 금융시장 해외 금융시장

중소벤처기업, 힘(HIM)으로 지속가능성장 이루자*

이 정 희 중앙대학교 경제학부 교수(junghlee@cau.ac.kr)

중소벤처기업은 9983(전체기업 수의 99%, 고용의 83%)으로 대변되는 경제적 위상에도 불구하고 현실은 매우 어려운 상황이다. 당장은 금융정책 강화 등의 지원정책이 시급하지만 포스트 코로나 대비와 지속가능 성장을 위해서는 내부의 힘(HIM, 사람 중심의 혁신과 시장)이 필요하다. 힘(HIM)을 키우는 데는 기업문화, 근무환경, 인재개발, 성과공유의 4가지 요소가 가장 중요하다. 기업 내에서 사람 존중을 통해 근로 동기와 미래비전, 인재에 대한 투자, 그리고 좋은 기업문화와 근무환경을 제공한다면, 이것이 바로 혁신의 밑바탕이 되며, 나아가 성과를 높이는 원동력이 될 것이다.

중소벤처기업의 현주소

중소벤처기업의 경제적 위상은 9983으로 간단하게 나타낼 수 있을 것이다. 전체 기업 수에서 99%를 차지하고, 고용에서는 83%를 차지한다는 의미이다. 그만큼 중소벤처기업이 우리 경제에서 차지하는 비중이 크다는 것이며 그 중요성 또한 크다고 하겠다. 그러나 중소벤처기업의 현주소는 대중소기업 간 격차 심화, 낮은 노동생산성, 만성적인 인력난, 4차 산업혁명의 대응력 부족 등으로 어려움에 처해 있다. 대중소기업 간 임금격차는 중소기업의 평균 임금 수준이 대기업 평균임금의 60%에도 미치지 못할 만큼 심각한 수준으로 노동생산성 저하와 만성적인 인력난의 주된 원인이 되고 있다. 이러다보니 기술혁신이 부족하고 미래 시장의 변화에 대한 대응력 또한 떨어질 수밖에 없는 것이다. 실제 중소기업중앙회 조사결과에서 4차 산업혁명에 대한 중소기업의 대응은 아직 많이 미흡한 것으로 나타났다. 이러한 결과로 중소기업의 경쟁력이 떨어지고 시장환경의 빠른 변화 속에서 위기의식은 커질 수밖에 없는 것이 오늘의 중소기업이 처한 현실이라 하겠다. 더욱이 지난해 1월에 발생한 코로나19가 1년 이상 지속되면서 그 어려움은 더욱 커졌다고 할 수 있다. 코로나19로 인해 경제활동이 위축되고 내수경기가 얼어붙으면서, 내수경기에 주로 의존하는 중소기업들은 매출 감소를 겪으며 공장 가동률이 떨어지는 어려움에 직면해 있다. 이에 코로나19 위기를 극복하고 포스트 코로나에 대비하기 위한 방안 마련에 기업과 정부 모두가 힘을 모아야 하는 절박한 상황이라 하겠다.

9983으로 나타나는 중소벤처기업의 경제적 위상, 그러나 현실은 매우 어려운 상황이다

* 본고의 내용은 집필자 개인의견으로 하나금융경영연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

중소벤처기업, 힘(HIM)으로 성장하자

위기의 중소벤처기업, 당장에는 금융정책 강화 등의 지원정책이 필요하지만, 지속가능 성장을 위해서는 사람 중심의 혁신을 통해서 성장을 이루어야한다.

중소벤처기업의 위기 극복을 위해서는 당장 정부의 금융지원을 포함한 재난 극복을 위한 지원정책의 마련이 시급할 것이다. 그러나 한편에서는 포스트 코로나 대비와 함께 중장기적인 중소벤처기업의 지속가능 성장을 위한 대응이 필요해 보인다. 이를 위해서는 정부의 정책 마련도 중요하지만 기업 스스로 변화하는 노력이 그 무엇보다 중요하다고 하겠다. 중소벤처기업의 지속적인 성장을 목표로 하는 중장기적인 경쟁력 증대 방안으로 힘(HIM)으로 대변되는 사람중심과 혁신, 그리고 시장을 중심으로 하는 성공의 길을 제시하고자 한다. 여기서 힘(HIM)은, 사람에 대한 투자와 존중을 통해 맡은 업무에 대한 몰입도를 높이는 사람중심의 휴먼(Human), 혁신적인 솔루션을 개발하는 이노베이션(Innovation), 폭넓은 배후시장을 활용한 마켓(Market)을 담고 있다. 이른바 힘(HIM)의 법칙으로 성장하자는 것이다. 개인의 성과가 모여 조직이 제 기능을 발휘하면 모든 분야에 대한 파급력이 커질 것이다.

그러기 위해선 사람에 대한 투자를 통해 인재를 춤추게 하는 동기부여가 필요하다. 일하게 하는 힘은 인센티브지만. 꼭 금전적인 것만을 의미하는 것은 아니다. 사람존중을 통해 비금전적이라도 직원의 일에 대한 동기를 높일 수 있다는 사실을 알아야 한다. 좋은 기업문화와 근무환경, 미래비전을 줄 수 있다면 근무 의욕을 고취시킬 수 있을 것이며, 혁신은 물론 성과까지 높아질 것이다. 사람의 개념을 전환하고 범위를 확대해 외부자원을 끌어들이는 긱이코노미(Gig-Economy)를 활용한다면 그 성과가 커질 수 있을 것이다. 스마트 시대에 고정비용을 줄이며 스마트 네트워크를 적극 활용하여 필요한 인력을 공유하는 긱이코노미를 잘 활용하는 것이 중소벤처기업의 비용을 줄이면서 성과를 높이는 길이 될 것이다. 4차 산업혁명 시대에 긱이코노미, 크라우드 소싱 등은 외부의 인적 역량과 아이디어를 효과적으로 활용하는 기회가 될 것이다.

결국 사람중심 혁신성장은, 기업인의 사람존중 의식혁신(기업가정신)을 통해 직원들의 동기혁신이 생기고, 이로 인해 생산성이 증대되어 기업의 경쟁력이 높아지며, 시장개척과 함께 성장이 이루어지는 것을 말한다. 여기서 동기혁신은 직원에 대한 교육, 임금, 복지 향상을 통해 직원들의 일에 대한 신바람을 불러일으키는 동기가 만들어져서 생산성이 크게 증대되는 것을 의미한다. 혁신성장이 성공하려며 사람중심의 혁신성장이 되어야 한

다. 직원을 존중하고 배려하며 직원을 인재로 육성하려는 기업에서 동기혁신에 의한 혁신성장이 가능해지는 것이다.

HIM의 4가지 요소, 기업문화, 근무환경, 인재개발, 성과공유

결국 힘(HIM)을 키우려면 기업문화, 근무환경, 인재개발, 성과공유, 이렇게 4가지 요소가 가장 중요하다. 사람 존중을 통해 일할 수 있는 동기와 미래비전, 인재에 대한 투자, 그리고 좋은 기업문화와 근무환경을 제공한다면 더할 나위 없는 조건이 될 것이다. 이것은 바로 혁신의 밑바탕이 되며, 나아가 성과를 높이는 원동력이 될 것이다. 먼저 사람 존중의 기업문화를 만드는 것이 무엇보다 중요하다.

직원 존중 기업문화와 근무환경, 인재개발, 건강한 성과공유를 통해 HIM을 키우면 궁극적으로 중소벤처기업의 지속가능 성장을 위한 원동력이 될 것이다

미국의 포천지는 매년 일하고 싶은 100대 기업을 발표하는데, 그 중 10대 기업 안에 항상 포함되는 중소기업이 있다. 바로 미국 북동부의 지역 슈퍼마켓 체인인 웨그먼스푸드마켓이다. 많은 기업들은 '고객이 왕이다'를 내세우는데 웨그먼스푸드마켓은 '직원이 왕이다'를 먼저 내세우는 것으로 유명하다. 직원을 존중하고 직원들에게 주식을 나눠주어 모든 직원들을 주주화함으로써 직원들의 주인의식 함양과 맡은 일에 대한 동기가 커지면서 생산성을 향상시킨 결과이다. 고객들은 이렇게 즐겁게 일하는 직원들을 만나면서 진정이 담긴 서비스를 받게 되고, 이 기업에 대한 고객 충성도도 높아진 사례가 만들어진 것이다.

힘(HIM)에서 성과공유는 매우 중요한 요소인데, 성과공유는 대기업과 협력 중소기업 간의 공정한 성과공유가 먼저 이루어져야 하며, 다음으로 중소기업 내에서의 건강한 성과공유도 뒤따라야 한다. 기업 내에서의 성과공유는 금전적 공유만 있는 것이 아니라 비금전적 공유도 중요하다. 중소기업들은 임금을 높여줄 여력이 없는 현실에서 성과공유의 실천이 어렵다고 하소연한다. 그러나 당장은 금전적으로 성과를 공유하는 것이 어려울지라도 먼저 직원들을 존중하는 기업문화 조성은 가능하다. 근무환경 또한 직원들의 안전과 직원들이 즐겁게 일할 수 있는 환경을 최대한 만들어주면서 직원들의 일에 대한 동기를 높여주는 노력이 필요하다. 그렇게 되면 일에 대한 동기가 높아지고 나아가 생산성 향상의 성과가 나타나면서 수익 증대로 이어지게 될 것이다. 그렇게 될 때 금전적인 성과를 공유하게 되면 선순환으로 중소기업의 경쟁력도 높아지고 인재들도 모이게 될 것이다.

부동산 투자시장의 ESG도입 현황과 향후 전망

황 규 완 연구위원(gwhwang@hanafn.com)

ESG 투자에 대한 관심이 높아지면서 부동산 투자시장에서도 ESG가 점진적으로 강조되고 있다. 특히, 각국은 글로벌 이산화탄소 발생량의 28%를 차지하는 건물 부문의 에너지 효율을 개선하지 못하면 파리 기후협약에 따른 탄소감축 계획을 달성할 수 없어 부동산 투자 시장에서 ESG는 더욱 강조될 전망이다. 아직까지 우리나라의 부동산 ESG 투자는 초기단계이나 녹색 건물 인증 제도 도입 등 제도적 기반은 갖춰져 있어 중장기적으로 활성화될 전망이다.

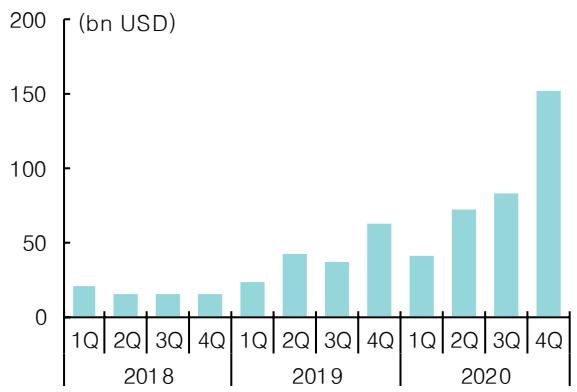
■ ESG 투자가 활성화되면서 부동산 투자 시장에서도 ESG에 대한 관심이 증대

- 최근 글로벌 투자시장에서 기업의 비재무적 활동을 중시하는 ESG 투자에 대한 관심이 높아지면서 ESG 투자 펀드로 유입되는 자금도 빠른 속도로 확대
  - ESG 투자펀드 자금 유입액(십억 달러) : 67('18.0) → 166('19) → 348('20)

- ESG 투자 확대의 가장 큰 원인은 기후변화, 코로나19 팬데믹 등으로 인한 사회적 비용 증대에 대응해 각국이 기업의 비재무적 활동을 강조하고 있기 때문
  - 각국은 기업들의 ESG 공시를 강화하여 투자자금의 유입을 유도하고, 연기금 등 기관투자자들이 ESG를 투자 준거로 활용하면서 시장규모가 빠르게 확대

- 이에 따라 상대적으로 ESG에 대한 관심이 적었던 부동산 투자시장에서도 REITs를 중심으로 ESG기준을 준수하려는 움직임이 확대되고 있는 추세
  - CalPERS, ABP, CPPIB 등 주요 연기금은 부동산 투자에 있어서 에너지 소비 효율, 스튜어드쉽 코드 이행 여부 등 ESG 관련 사항을 고려하는 중

■ ESG 투자 펀드 자금 유입액



자료 : Reuters

■ 글로벌 ESG 주요 규제 및 정책

권 역	주요내용
유 럽	• 지속가능한 금융분류체계(EU Taxonomy) 수립 • 지속가능금융 Action Plan 제정 – '27년까지 1,500억 유로 조달 • 역내 모든 금융회사 ESG 공시 의무화('21.3)
아시아	• 일본, ESG 채권에 인센티브를 부여해 기업들의 시장참여 유도 • 중국, 사회·정치·환경분야에 신용등급을 부여한 사회신용시스템을 구축해 ESG 참여 유도 • 한국, '26년까지 전 코스피 상장사에 대해 ESG 보고서 발행 의무 부여
미 국	• 미 증권거래위원회는 개별 ESG펀드가 추구하는 ESG 전략 및 목표 명시 의무화

자료 : 삼정KPMG

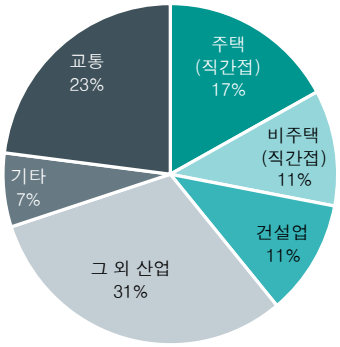
■ 이산화탄소 감축을 위해서는 배출 비중이 가장 높은 부동산 부문의 개선이 시급

- 주택 및 비주택은 글로벌 에너지 소비량의 30%, 이산화탄소 배출의 28%를 차지하고 있어 온난화 예방을 위해서는 건물의 에너지 효율 개선이 필수
  - 에너지 소비 비중('20년) : 주택 및 비주택 30%, 교통 28%, 그 외 산업 32%
  - 이산화탄소 배출 비중('20년) : 주택 및 비주택 28%, 교통 23%, 그 외 산업 31%
- 특히, 각국은 파리 기후협약을 통해 제시한 이산화탄소 감축목표를 달성하기 위해 건물의 에너지 효율 개선에 적극적으로 개입할 것으로 예상
  - 우리나라를 비롯 미국(재가입), EU, 멕시코 등 160개국이 감축목표를 제출
- 뉴욕시의 경우 건물의 이산화탄소 배출량에 따라 누진적으로 징벌세를 징구할 예정이어서 ESG 준수 여부가 부동산 투자실적에 실질적인 영향을 미칠 전망
  - 뉴욕시는 '50년까지 이산화탄소 배출량을 '05년의 20% 수준으로 감축할 계획

■ 자금 조달비용 및 관리운영비용 절감을 통한 수익성 개선 등의 부수적 효과도 기대

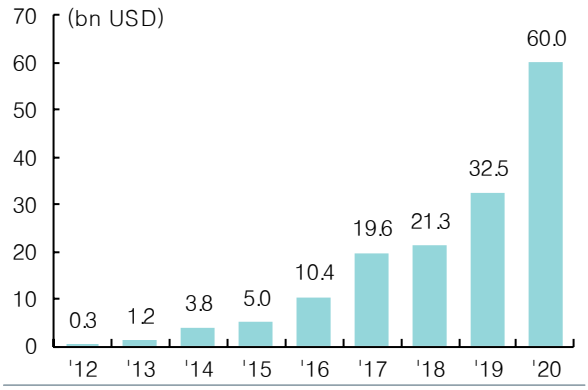
- 최근 발행액이 급격히 증가하고 있는 그린본드를 활용해 저리로 자금을 조달할 경우 투자 수익률의 추가적인 개선을 기대할 수 있다는 점도 장점
- 국제자본시장협회(ICMA)에서 제정한 녹색채권원칙(GBP)과 국제기후기구(CBI)에서 개발한 기후채권표준(CBS) 등을 충족해야 하는 부담에도 불구, 아쎈다스 리츠는 '20.8월 1억달러 규모의 그린본드 발행에 성공
  - 아쎈다스 리츠는 이를 위해 '20년 자체적인 그린 파이낸싱 프레임워크를 구축
- 또한, ESG 기준 달성을 위해 고효율 조명 및 전기시스템, 스마트빌딩 시스템 등을 도입할 경우 관리운영비용의 최소화를 통한 수익성 개선 효과도 기대 가능

■ 글로벌 이산화탄소 배출 비중



자료: IEA(2020)

■ 그린본드 발행액



자료 : Bonddata.org

■ 환경(E)에 관심이 가장 높으나 최근에는 사회(S) 및 지배구조(G) 등으로 관심이 확산

- 아직까지 부동산 투자시장에서의 ESG에 대한 관심은 투자 성과에 직접적인 영향을 주는 환경(E) 문제가 최우선적으로 고려
  - 부동산은 외부 경제 및 외부 불경제의 영향을 직접적으로 받는 대표적인 자산
- 각국이 LEED(미국), BREEAM(영국)과 같은 친환경 건물 인증 체계를 갖추고 있어 환경부문의 정량화가 용이한 점도 환경(E) 문제가 우선시되는 원인 중 하나
- 다만, 최근에는 투자 부동산에 연관된 이해관계자와의 관계, 관련 자금의 투명성 및 규제 준수와 같은 사회(S) 및 지배구조(G)에 대한 관심도 높아지는 추세
- 정량화가 어려운 사회(S) 및 지배구조(G) 등을 포괄한 객관적인 부동산 ESG 평가를 위해 CDP, GRESB, GRI 등 글로벌 기관이 ESG 평가기준을 제시

■ REITs의 ESG 보고서 발행이 증가하고 ESG 중시 REITs의 우수한 투자성과도 입증

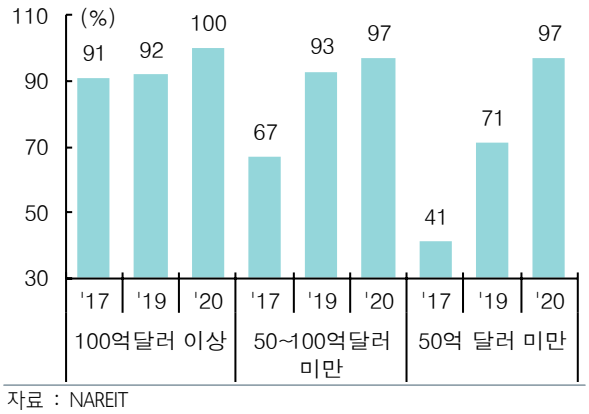
- '20년 기준 미국리츠협회(NAREIT) 소속 상위 100개 REITs 중 98개 REITs가 ESG 보고서를 발행하는 등 REITs를 중심으로 부동산 투자 EGS가 빠르게 확산
  - 최근에는 100억달러 이상의 대형 REITs 뿐만 아니라 50억 달러 미만의 소형 REITs도 ESG 보고서 발행이 급증하는 등 NAREIT 소속 REITs의 ESG 보고서 발행이 일반화
- 전통적인 자산시장의 투자 결과 분석과 동일하게 ESG를 중시하는 건물에 투자한 REITs의 수익성이 더 우수한 것으로 분석
  - 442개 REITs의 '11~'14년 기간 동안의 성과를 분석한 결과, GRESB 점수가 1% 증가할 때마다 ROA는 1.3% 증가하며, ROE는 3.4% 증가
  - 대체적으로 친환경 건물의 임대료는 더 높고 노후화 속도는 더 느렸으며 세입자의 만족도는 더 높은 것으로 조사

■ 부동산 투자의 일반적인 ESG 이슈

환경(E)	사회(S)	지배구조(G)
• 생물 다양성 보호 • 토지오염 • 에너지 소비 • 이산화탄소 배출 • 건물 내부 환경 • 입지 및 교통 • 소재 • 방재 및 회복력 • 재생에너지 • 쓰레기 관리 • 물 소비	• 커뮤니티 발전 • 건강 및 안전 • 인권 • 포괄성과 다양성 • 노동 표준 및 근무환경 • 사회적 기업과의 연계 • 이해관계자와의 관계 • 임차인에 대한 태도 • 세입자의 건전성	• 뇌물, 돈세탁 등 비리 방지 • 사이버보안 • 데이터 및 개인정보 보호 • 법률 및 규제 준수 • 기존 임대계약의 ESG조항

자료 : UN PRI

■ REITs의 ESG 보고서 발행 비율



자료 : NAREIT

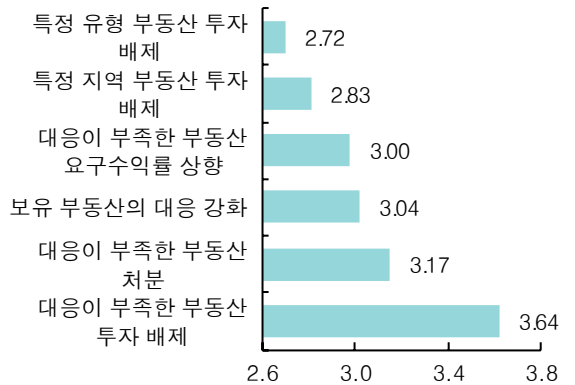
■ 기후변화에 대한 투자자들의 관심도 높아 부동산 투자에서 ESG는 더욱 강조될 전망

- 기후변화는 이상 기후로 인한 홍수 발생 증가, 해수면 상승에 따른 해안가 지반의 침하 등을 야기함으로써 부동산 자산 가치에 악영향을 미칠 수 있음
  - 주택, 호텔, 리조트 등 강, 호수, 해안가에 주로 건설되는 부동산에 타격이 우려
- 상당수 전문 부동산 투자자들은 기후변화로 인해 10년 내 운영비용의 상승, 새로운 기술적 요구의 증가, 정부 등의 규제 강화가 나타날 것으로 예상(ULI, 2016)
- 또한, 투자자들은 기후변화 대응이 부족한 부동산에 대해 투자를 배제하거나 처분하는 등 부정적인 인식을 지니고 있어서 부동산의 ESG 수준이 중장기적 관점에서 부동산 가격에 영향을 미칠 것으로 전망

■ 우리나라의 부동산 ESG 투자는 아직 초기단계이나 지속적으로 확장될 전망

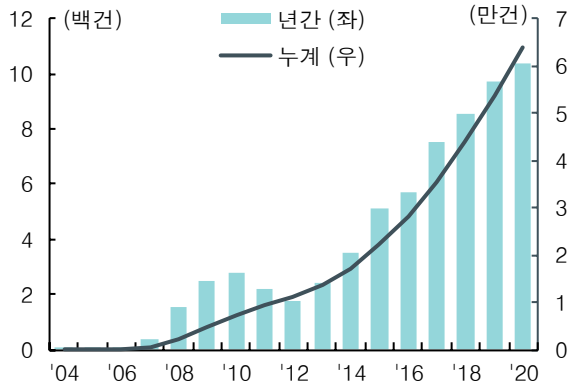
- 우리나라의 부동산 투자는 대부분 사모시장으로 형성되어 ESG 공시에 대한 압력이 REITs 등 공개시장 중심으로 형성된 미국 등에 비해 낮은 편
- 또한, 녹색 건물 인증(GBCC)과 같은 인증제도는 갖춰져 있으나 인증에 따른 인센티브 제공이 제한적인 점도 민간의 참여가 저조한 원인 중의 하나
  - '09~'19년 기간 동안 서울시에서 녹색 건물 인증을 받은 건물 중 인센티브를 얻은 사례는 8.4%에 불과(서울연구원, 2020)
- 다만, 공공기관에서 건축하는 연면적 3,000㎡ 이상의 건물에 대해서는 '13년부터 녹색 건물 인증이 의무화되는 등 친환경 건물 확대에 대한 정부의 의지는 명확
- 향후 국민연금 등 주요 부동산 기관투자자들이 해외 연기금과 유사하게 ESG를 부동산 투자에 도입할 경우 국내에서도 부동산 ESG 투자는 확대될 전망

■ 전문 부동산 투자자들의 기후변화에 대한 대응방안



주 : 5점 척도로 측정된 결과값의 평균치이며 높을수록 긍정적 답변
자료 : ULI(2016)

■ 우리나라 녹색 건물 인증 현황



주 : 실사평가 후 인증서가 발부된 본인증만 집계
자료 : 녹색건축인증(www.gseed.or.kr)

일본 최초의 디지털뱅크 '모두의 은행' 개시

황 성 영 수석연구원(Sungyoung.Hwang@hanafn.com)

2021년 5월말 일본 최초로 은행 점포나 웹페이지 없이 스마트폰 앱 하나로 이용 가능한 디지털뱅크 '모두의 은행'이 서비스를 시작했다. 이는 타 국가대비 디지털 전환이 다소 늦었던 일본의 금융업에 새로운 형태의 은행 출현으로서, 비대면 상황과 맞물려 MZ세대의 활용이 높을 것으로 예상된다. 국내 금융사들도 자회사 형태의 디지털뱅크 설립 허용 의향서를 금융위에 제출한 가운데, 빅테크 기업과의 경쟁을 위해 기존의 은행 인터넷뱅킹과는 차별화된 서비스 전략이 필요하다.

■ 점포도 웹페이지 방문도 필요 없는 일본 최초 디지털 뱅크 '모두의 은행' 서비스 개시[1]

- 2021년 5월 28일 후쿠오카 금융그룹 산하 자회사 'みんなの銀行(모두의 은행)'이 계좌개설에서 입출금, 송금 등 모든 서비스를 지점이나 웹페이지 방문 없이 스마트폰 앱 하나로 해결할 수 있는 디지털뱅킹 서비스를 개시
  - iOS 및 Android 앱을 출시, 예금계좌 개설과 동시에 가상직불카드 발행이 가능하고 전국 25,000여개 세븐은행 ATM에서 QR코드 인증을 통해 입출금 및 송금 가능
- 기존 인터넷은행과 달리 대규모 은행 시스템이 아닌 구글 클라우드 플랫폼 기반의 차세대뱅킹시스템을 활용하여 새로운 금융서비스의 신속한 제공이 가능
- 타 금융기관의 계좌잔고, 신용카드, 전자화폐 등의 입출금 및 사용내역은 물론, 출금예정액, 교통카드 이용내역 정보도 파악 가능
  - Money Forward[2] 계정 스크래핑 기술로 1,300여개 금융기관의 자산정보 확인 가능

■ 현금 선호가 강한 일본의 경우 금융업의 디지털 전환이 타 국가대비 다소 늦은 편

- 최근 2-3년간 일본 정부차원에서 '캐시리스' 정책이 추진되고 있음에도, 금융의 디지털화에 대한 일본인들의 정서적 거리감은 여전
  - 非현금결제율(20%) 및 은행 고객의 디지털뱅킹 이용률(7%)이 세계 최하위 수준
- 일본 은행들은 1990년대 온라인뱅킹을 시작으로 2000년 인터넷은행인 재팬넷은행을 설립하는 등 빠르게 디지털화가 진행되는 듯 했지만, PC에서 스마트폰으로 트렌드 변화에 뒤처지면서 전반적으로 디지털 전환이 지연

[1] 'みんなの銀行、個人向けサービスを開始', 닛케이, 2021.5.28

[2] 일본 핀테크 회사로 최근 무료가계부 이용률 1위 앱인 マネーフォワードME를 운영 중인 회사

■ '모두의 은행'은 디지털에 익숙한 MZ세대 대상의 초개인화 서비스 제공이 목표

- 전통적 은행에 대한 충성도가 낮고 디지털에 친숙한 MZ세대 대상으로 SNS 같은 화면 구성을 통해 사용자가 친근함과 편의성을 동시에 만족하도록 설계
  - 금융을 처음부터 재정의하고 사용자 관점에서 편의성을 극대화한 UI/UX 설계와 익살스러운 그래픽을 활용해 기존 은행 시스템의 딱딱함을 배제

- 은행 기능별 API로 외부 일반기업과의 연계를 통해 고객의 생활 속 금융(BaaS: Banking as a Service)을 실현하고 기업별 데이터 융합을 통한 새로운 가치 창출
  - 소매업체 및 여행업체 등과 제휴를 통해 상품 구매 시 즉시 계좌개설 및 대출이 가능하고, 여행 중 전 세계 가맹점에서 가상직불카드를 충전 없이 사용 가능
  - 서비스 이용자의 금융행동 데이터 분석을 통한 초개인화 마케팅 서비스 실현

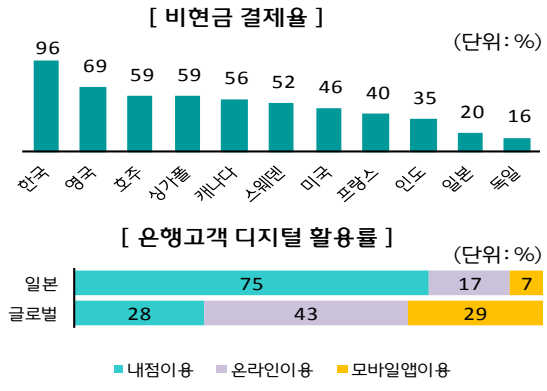
- 거래내역을 단순메모 대신 해시태그(#)로 분류하여 [일]/[가족]/[점심] 등 라이프 스타일별로 취합 후 그래프를 통한 자산변동의 시각화를 제공하고 관리 수행

■ 국내 은행도 빅테크와의 경쟁을 위해 기존 인터넷뱅킹과 차별화된 서비스 전략 필요|3|

- 국내에서도 기존 은행 조직으로는 디지털 전환에 한계가 있다고 판단, 총 6개 금융지주가 자회사 형태의 디지털뱅크 설립 허용에 대한 의향서를 금융위에 제출
  - 핀테크기업 토스도 2021년 3분기 디지털뱅크 출범이 예정되어 있어 경쟁 가열이 예상

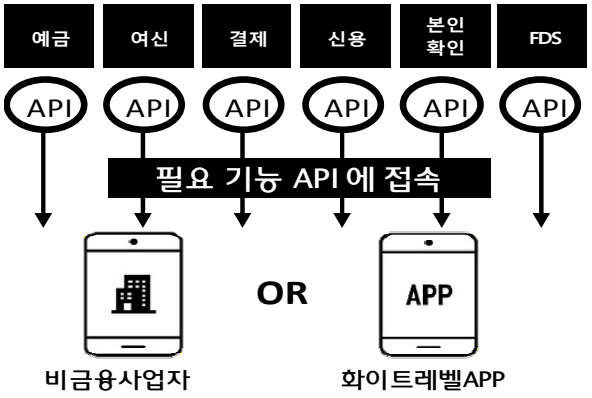
- 국내 금융사가 핀테크/빅테크기업이 주도 중인 디지털뱅킹 시장에서 경쟁력을 가지려면 금융사 특유의 경직된 문화를 개선하고 기존에 제공 중인 인터넷뱅킹과는 차별화된 서비스 전략 마련이 반드시 필요

■ 각국 非현금결제율 및 은행고객 디지털 활용률



자료 : BIS(2016), 딜로이트(2018)

■ '모두의 은행' BaaS 시스템 오퍼레이션 구조



자료 : 후쿠오카금융그룹

|3| 대한금융신문, 2021.5.27

로열티 프로그램을 활용한 고객유치 전략

정 윤 영 수석연구원(yunyeong.j@hanafn.com)

최근 디지털 기술 접목과 더불어 단순하면서도 개인화된 서비스, 즉각적인 혜택 위주의 로열티 프로그램이 제시되고 있다. 그동안 복잡한 구조로 큰 효과를 누리지 못했던 로열티 프로그램이 구조적 변화를 통해 다시금 조명 받고 있으며, 금융회사의 중요한 모객 수단으로도 활용되고 있다. 국내 금융사들도 경쟁적으로 다양한 로열티 프로그램을 제시하고 있는 가운데 장기간 지속가능하고 고객니즈를 충분히 반영한 프로그램 운영과 사용자 친화적 플랫폼 개발이 요구된다.

■ 금융서비스 이용패턴이 변화하면서 고객유치 전략으로 로열티 프로그램의 중요성 증대|1|

- 코로나19 이후 비대면 거래가 증가하면서 주요 금융서비스 중 하나로 모바일지갑이 자리매김하는 등 금융사들은 지급결제시장 선점에 주력
  - 최근 은행 앱을 이용한 결제가 가능해지면서 금융사는 모바일지갑 서비스를 통해 앱 노출 빈도를 증가시키는 동시에 브랜드 인지효과를 얻을 수 있게 됨
- 특히 모바일 지갑 서비스는 타 금융서비스 대비 '로열티 프로그램' 혜택을 최우선으로 고려하는 금융소비자 비중이 높아 이를 활용한 서비스 이용 촉진 가능
  - 금융서비스 선택 시 금융사가 제공하는 로열티 프로그램을 최우선으로 고려한다는 응답자 비중이 전체 금융서비스의 경우 5% 이지만, 모바일지갑은 17% 수준

■ 최근 로열티 프로그램은 모바일을 통한 직관적이고 단순한 혜택 제공이 특징

- 초창기 단순했던 로열티 프로그램은 점차 복잡하고 광범위한 혜택을 제공하는 방향으로 변화하였지만, 이것이 오히려 소비자의 피로감을 가중
  - 시중에 다양한 로열티 프로그램이 존재하지만 이용 가능한 혜택을 완벽하게 인지하는 소비자는 드물며, 복잡한 혜택은 오히려 그 효과를 반감시킴
  - 또한 코로나19 팬데믹 이후 '현재'를 중시하는 경향이 강해지면서, 장기간에 걸쳐 받을 수 있는 혜택보다는 즉각적으로 얻을 수 있는 혜택을 소비자가 선호
- 따라서 최근에는 디지털 채널을 통한 특정테마 중심의 리워드 프로그램이나 실질적인 혜택이 즉각 반영될 수 있는 단순한 프로그램들이 인기
  - (M&S Spark, 디지털 카드) 모든 온-오프라인 쇼핑 시 리워드 적립이 가능하도록 혜택을 단순화시키면서, 적립된 리워드는 개인 맞춤형으로 이용 가능

|1| "Loyalty in Financial Services", GlobalData, 2020.12

■ 해외 은행들은 자사 특성에 맞는 다양한 로열티 프로그램 제공을 통해 고객을 확보

- 인터넷전문은행은 디지털 기능과 참신한 브랜드 이미지를 결합한 로열티 프로그램 제공을 통해 밀레니얼 세대 고객을 확보하고 수익성을 제고
  - (Mediolanum) 인플루언서 팔로잉을 통한 사회문제 참여 정도, 개인의 목표 달성률, 자기개발 정도 등에 따라 혜택을 제공받을 수 있는 프로그램 운영

- 일반은행은 다양한 금융상품과 결제서비스를 하나의 프로그램으로 결합하고 통합된 결제 리워드를 제공함으로써 고객 가치 향상에 초점
  - (Barclays) 복수의 금융상품 가입 회원에게 금융상품별 통합 캐시백을 제공하고, 비회원이라 하더라도 은행 앱 경유를 통한 상품 구매 시 캐시백 제공
  - (Citi) 금융상품별 포인트를 통합하여 적립할 수 있고, 현금, 항공 마일리지, 대출상환 등과 같은 형태로 사용하거나 가족·지인들과 공유할 수 있는 서비스 제공

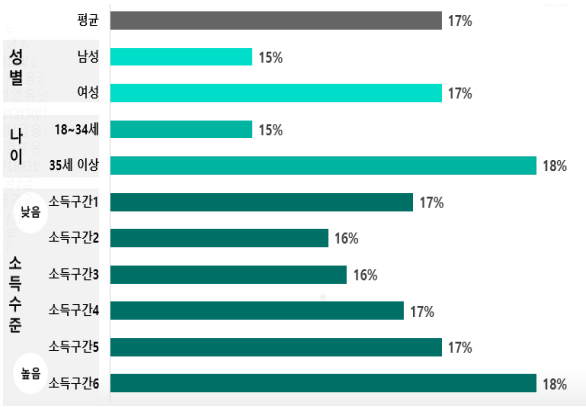
■ 국내 금융회사도 지속가능하고 고객만족도가 높은 로열티 프로그램 제공 필요

- 국내 금융사들도 다양한 혜택과 편의성을 강조한 로열티 프로그램을 운영

- 로열티 프로그램 운영은 고비용 사업으로 법정분쟁 가능성이 있어 경쟁적 혜택 제공을 통한 모객 전략보다는 향후 고객 유지까지 고려한 신중한 접근이 요구
  - 기존에 제공하던 혜택의 갑작스런 변경이나 축소로 인해 법적분쟁 발생 가능

- 따라서 지속가능하고 고객만족도가 높은 로열티 프로그램 제공을 위해서는 고객 특성을 파악한 모객 및 유지 전략이 필요하며, 더불어 사용자 친화적 디지털 플랫폼 개발이 필요

■ 모바일지갑 이용 요인 중 리워드가 우선인 응답자 비율



자료 : GlobalData 2020 Banking and Payment Survey

■ 해외은행 로열티 프로그램 사례

구분	내용
Citi (미국)	- ThankYou 리워드 프로그램: 카드결제뿐 아니라 씨티그룹 내 금융상품에 대한 통합 리워드 제공 - 송금, 모기지, 정기예금, 대출 등의 금융상품에서도 포인트가 발생하며 실시간 사용 가능
NatWest (영국)	- MyRewards 프로그램: NatWest의 상품과 서비스 이용 시 인센티브를 제공하며, 제휴사 이용 또는 기부 시 추가적인 리워드 지급
Starling (영국)	- 다양한 사업파트너(보험사, Flux, Tai 등)와 연계하여 결제서비스 및 로열티 제공 - (Flux) 모바일영수증 발급 시 로열티 포인트 적립
Mediolanum (이탈리아)	- Arcadia 프로그램: 환경 및 웰빙요소를 결합하여 게임처럼 즐길 수 있는 로열티 프로그램 제공 - 자기개발, 지속가능한 환경 등을 통합한 플랫폼

자료 : GlobalData

금리: 연내 인상 반영 속 단기물 중심의 상승

김 수 정 수석연구원(sjkim1771@hanafn.com)

글로벌 인플레이션 압력에도 불구하고 주요국 국채 금리가 소폭 등락한 반면, 국내 금리는 금통위의 연내 기준금리 인상 시사로 상승했다. 강한 경기 회복세와 한은의 통화정책 실기 우려 등을 감안할 때 4/4분기 기준금리 인상 가능성이 높아지며 점차 시장은 향후 금리인상 속도에 대한 경계를 높일 것으로 보인다. 더욱이 국고3년 지표물 변경에 따른 금리 상승 조정, 6월 FOMC와 테이퍼링 관련 우려 부상 가능성 등을 고려할 때 추가적인 금리 상승에 유의할 필요가 있다.

■ 글로벌 금리는 인플레이션 압력과 경제지표 호조에도 불구하고 좁은 범위 내 등락

- 4월 美 근원 PCE 물가(3.1%, YoY)가 '92년 이래 최고치를 기록한 가운데, 수요 증가와 공급부족 심화, 임금 상승으로 높은 물가 수준이 상당기간 이어질 전망
  - 옐런 재무장관은 “인플레이션 압력은 일시적이나 연말까지 이어질 것”이라 언급
- 연준은 크레딧 시장이 정상화된 점을 감안해 코로나 대응 과정에서 기업신용기구 SMCCF가 매입한 회사채와 ETF(약 142억달러)를 연말까지 매각할 방침을 발표
  - 단, 이는 연준의 국채 및 MBS 매입 규모(매월 1,200억달러) 대비 미미한 수준
- 주요국 국채 금리는 경제지표 호조와 유가 상승에도 불구, 증시 상승압력 약화 등에 따른 견조한 美 국채 수요와 ECB 인사들의 완화적 발언으로 상승 제한
  - 미국/독일 국채 10년 금리(%): 1.62/-0.13(5.21일) → 1.63/-0.18(6.3일)

■ 국내 금리는 매파적 금통위 결과로 상승 압력이 부각되며 국고 10년물은 연고점 경신

- 4월 소매판매액지수가 소비심리 호전 등으로 역대 최고치를 기록한데 이어 5월 수출은 반도체와 자동차, 석유화학 수출 증가에 힘입어 45.6%(YoY) 급증
- 한은은 경제전망을 통해 올해 성장률을 4.0%로 제시했는데 2차 전국민재난지원금 등 추가 부양책 시행을 감안할 때 향후 추가적인 상향 조정 가능성 존재
- 5월 금통위는 경기 회복세 강화와 금융불균형 누증, 통화정책 실기 우려 등을 배경으로 기준금리 인상에 대한 논의가 진행되고 있음을 시사
- 한은은 금리인상 경계 등으로 금리가 상승(국고3/10년(%) 5.27일 1.12/2.11 → 6.2일 1.21/2.20)하자 6.3일 1.5조원 규모 국고채 직매입 시행(잔존만기 3~9년)

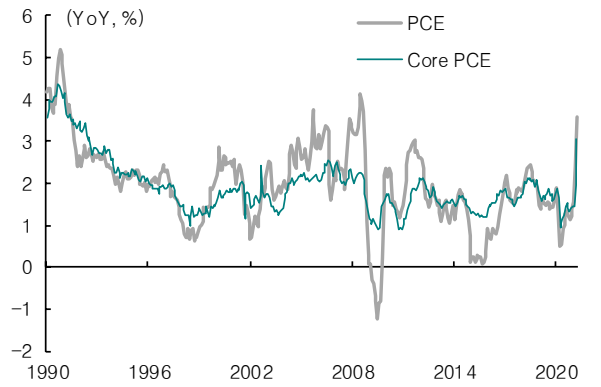
■ 국고 지표물 변경, 연내 금리인상 가능성 등에 따른 추가적인 금리 상승에 유의할 필요

- 6.10일 국고3년 지표 교체가 예정된 가운데, 수익률곡선이 가팔라지면서 지표(잔존만기 2.5년)와 차기 지표(잔존만기 3년) 간 금리차가 10bp로 비교적 크게 확대
  - 6.3일 기준 차기 지표물 국고21-4 금리는 1.28%, 현재 지표인 국고20-8은 1.19%
- 지표물 변경시 동 차기지표 금리가 1~2 거래일 내 즉시 반영됨에 따라 대내외 대형 이벤트 없이도 국고3년 금리가 상승 조정될 것으로 예상
- 나아가 한은의 4/4분기 기준금리 인상 가능성이 높아지면서 채권시장에는 내년 말까지 세 차례 금리인상(0.50%→1.25%) 가능성에 대한 우려도 부상할 전망
- 반면, 6월 한은의 추가 국채 매입 계획(0.5~2.5조원)과 2차 추경 편성 우려 완화는 장기금리 상단을 제한할 것으로 보여 당분간 베어 플래트닝(단기금리 상승에 따른 수익률곡선 평탄화) 장세가 이어질 전망
  - 2차 전국민재난지원금을 8~9월 중 집행할 것으로 추진 중이나 추가 적자국채 발행 없이 상반기 세수 등으로 충당할 가능성이 높아짐

■ 연준 내 의견 균열이 관측되는 가운데, 6월 FOMC에서의 테이퍼링 관련 언급 주시

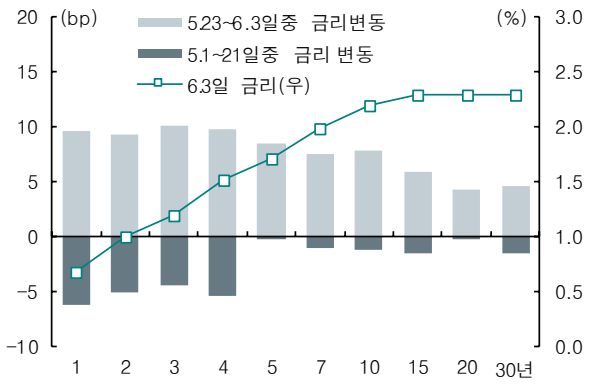
- 연준 인사들 간 고용과 물가, 테이퍼링 개시에 대한 언급이 엇갈리는 가운데, FOMC 회의를 앞두고 발표되는 비농업고용과 CPI에 대한 관심이 증대될 전망
  - 일부 위원들이 물가상승 압력과 임금상승, 주택시장 과열(MBS 매입 의구심)을 근거로 테이퍼링을 주장하는 반면, 일부는 고용의 상당한 진전이 멀었다고 언급
- 특히 미국 금리가 물가 상승에도 불구하고 연준의 신중한 스탠스와 고용지표 개선 지연으로 안정되고 있으나 기대 조정시 상승압력이 부각될 수 있어 유의
  - 국고채 3년, 10년 금리는 각각 1.15%~1.40%, 2.10%~2.35% 범위로 전망

■ 미국 PCE 물가 추이



자료 : FRED

■ 국고채 만기별 금리 변동 및 수익률곡선



자료 : Bondweb

외환: 위안화 강세 속도 조절로 환율 하단 제한

윤 지 선 연구원(jisun.yun@hanafn.com)

4월 이후 달러화 약세 및 위안화 강세가 이어졌으나, 원화는 한동안 대내 수급 여건으로 인해 괴리된 움직임을 보였다. 그러나 최근 무역수지 흑자 확대, 외국인의 국내주식 순매수 전환 등으로 수급여건이 개선되며 원화도 뒤늦게 강세로 돌아섰다. 당분간 시장이 미국外 지역의 경기모멘텀 강화에 주목하면서 원화를 비롯한 非달러 통화들의 약진이 예상된다. 그러나 美긴축 논란 및 미중 갈등 등 정책 불확실성이 여전히 남아 있어 원/달러 환율은 1,100~1,120원대 등락을 보일 전망이다.

■ [원/달러 환율] 달러화 약세 및 위안화 강세 영향으로 1,110원대로 하락

- 원/달러 환율은 달러화 약세 및 위안화 강세 속에 외국인의 국내 주식 순매수 전환, 무역흑자 확대, 선박수주 호조 등 우호적인 대내외 여건으로 1,120원대 후반에서 빠른 속도로 하락하며 4월 이후 처음으로 1,110원대를 하회
  - 수출은 5월에도 호조(YoY +45.6%)가 이어지면서 일평균 기준($24.1억) 역대 3번째로 높은 수준을 기록하였고, 무역수지 흑자도 전월대비 증가($3.9억→$29.2억)
  - 5월까지 국내 조선3사의 선박수주는 $184.4억으로 연간 목표액의 55% 수준을 달성하였으며, 당분간 친환경 선박시장 확대 영향으로 호조세가 이어질 전망
- 이후 中외환당국의 위안화 강세 속도 조절 조치, 달러화 반등과 더불어 결제수요를 중심의 저가 매수 수요가 유입되며 원/달러 환율은 1,110원대 후반으로 반등

■ [국제 환율] 글로벌 경기 회복세와 위험 선호가 이어지며 달러화는 약세 시현

- 달러인덱스는 글로벌 달러화 잉여 수준이 높아지는 가운데 유로화 강세 영향으로 90pt를 하회하였으나, 고용지표 호조가 긴축 우려를 자극하며 90pt대를 회복
  - 연준의 역RP잔고가 최고치를 경신하며 글로벌 달러화 유동성 잉여 환경을 조성
- 유로화는 빠른 백신 보급, 유럽 경제지표 호조, 하반기 긴급자산매입(PEPP) 속도 조절 가능성 등의 영향으로 유로당 1.22달러를 상회한 뒤 상승폭 일부 반납
- 위안화는 약달러 흐름, 외국인 증권자금 유입, 미중 대화재개 기대, 안정적인 경상흑자 등을 바탕으로 달러당 6.4위안을 하회하며 '18.5월 이후 최저치를 경신
  - 中외환당국은 4년만에 금융기관의 외화지준율을 인상(5%→7%)하고, 해외증권투자 쿼터(QDII)를 $100억 확대하는 등 위안화 강세 속도를 조절하는 조치를 발표

■ 가파르게 나타난 위안화 강세는 당분간 속도 조절을 보일 것으로 예상

- 4월 이후 위안화는 달러화와 CFETS 바스켓 대비 가파른 강세를 시현하고 있는데, 이는 펀더멘털(양호한 경제, 수출 호조 및 안정적 경상흑자), 수급(외국인 증권자금 유입 확대), 정책(PBOC의 위안화 강세 용인) 요인들이 모두 작용한 결과
  - 특히 최근 시장에서는 PBOC의 수입물가 완화를 위한 위안화 강세 유도 기대, 위안화 국제화를 위한 환율정책 변경 가능성 등이 위안화 투기 수요를 자극

- 백신 보급 확대에 따른 글로벌 경기 회복 속에 당분간 중국경제 펀더멘털은 견조한 흐름을 이어갈 가능성이 높으며, 자금 흐름 측면에서도 MSCI 中주식 비중 확대, 中국채의 WGBI 편입 등이 예정대로 진행되며 위안화 강세를 지지
  - 자금흐름 요인은 위안화 자산의 원화 자산 대체 효과로 작용하기 때문에 원-위안 연동성이 약화되면서 향후 위안화 강세가 원화에 제한적으로 반영될 가능성

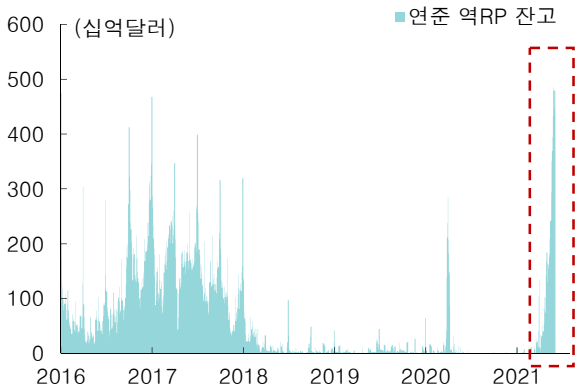
- 다만 최근 위안화 정책기조 변경 가능성에 대한 시장의 기대는 다소 과도하다고 판단되며, 경기 고점 논란 및 미중 불확실성 등을 고려시 中외환당국은 안정적 수준에서 관리(maintain the basic stability)하는 現기조를 이어갈 전망
  - 5.23일 Liu Guaqiang PBOC 부총재는 "위안화 강세는 시장 수급에 따른 것으로, 현재의 환율체제가 현재 및 향후 중국에 적절한 방식"이라고 現기조 재확인

■ 원화 강세에 우호적인 대내외 환경에도 불구, 美정책 불확실성이 환율 하단을 제한

- 차주 부진한 수출과 예상보다 안정된 물가 발표 시 위안화 강세 억제 정책이 강화될 수 있어 5월 수출입(6.7일), 물가(6.9일)동향 발표에 주목할 필요

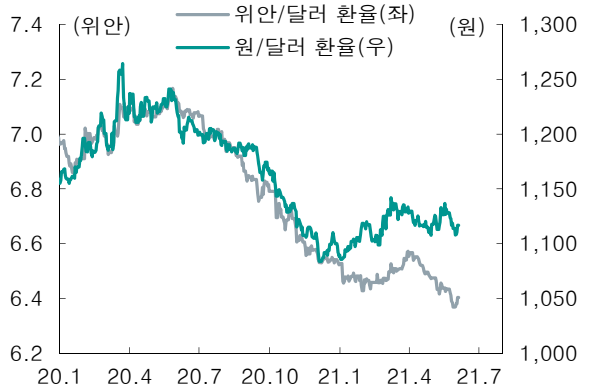
- 미국外 지역의 경기개선 본격화와 달러화 유동성 잉여 환경이 당분간 원화 강세를 지지하겠으나, 美고용 호조에 따른 긴축 우려 및 바이든 법인세 논란이 위험선호를 제한할 수 있어 원/달러 환율은 1,100~1,120원대를 중심으로 등락 전망

■ 연준 역레포 잔고 추이



자료 : Bloomberg

■ 원/달러 환율과 위안/달러 환율 추이



자료 : Bloomberg

부동산: 정부와 서울시 간 정책 혼선에 유의

하 서 진 수석연구원(seojinha@hanafn.com)

규제 완화에 대한 기대감이 재건축 단지를 중심으로 확산된 결과 가격 상승폭은 전월 수준을 유지하였다. 공공주도 공급을 강조하는 정부와 민간 부문 재개발 활성화를 도모하는 서울시 간 정책 마찰은 불가피하여 향후 가격 상승폭 유지에 영향을 끼칠 전망이다. 한편, 더민주 특위의 개선안은 실수요자 LTV 우대혜택 확대, 재산세율 감면기준 상향 등 실수요자 보호가 핵심이나 임대사업자의 매입임대 신규 등록 폐지 등이 포함되어 향후 전세가격을 자극할 가능성이 높다.

■ 재건축 규제 완화에 대한 기대감이 확산된 결과, 가격 상승폭은 전월 수준 유지

- 규제 완화에 대한 기대감으로 재건축 단지 지역, 개발호재가 있거나 저평가된 지역에서 가격 상승세가 이어지면서 전월 대비 전국 주택가격 상승폭은 유지
  - 전국 주택 매매가격 상승률(%, MoM) : 0.74('21.3월) → 0.71('21.4월) → 0.70('21.5월)
- 가격 상승이 우려되는 재건축 단지는 토지거래허가구역으로 지정되었으나 풍선효과로 인해 구역 지정이 되지 않은 인근 지역으로 가격 상승세가 확산
- 완화정책이 가시화되지 않았으나, 높은 가격 상승기대로 인해 재건축 단지가 집중된 수도권 내 중저가 주택, 서울 인접지역에서 상승세가 나타남
  - 수도권 주택 매매가격 상승률(%, MoM) : 0.96('21.3월) → 0.91('21.4월) → 0.86('21.5월)

■ 정비사업 분야에서 정부와 서울시 간 정책 혼선이 이어지며 시장 내 불확실성 가중

- 정부는 도심 공공주택 복합개발 사업후보지로 46곳을 선정했으며, 이 중 12곳에서 예정지구 지정에 필요한 동의율 10%를 확보하는 등 공공주도 공급계획을 추진
- 서울시는 재개발 활성화 방안을 발표하며 구역지정의 기준인 주거정비지수제를 폐지하고 주민동의율을 명확화·간소화하는 등 민간부문 재개발 활성화를 도모
  - 노후도 기준, 구역면적 1만㎡ 이상 등 법정요건만 충족하면 재개발 구역 지정 가능
- 정비사업 분야에서 정부의 공공주도 공급계획 추진과 서울시의 민간 부문 활성화 대책이 각각 추진되어 정책 혼선이 야기되면서 시장 내 불확실성 증대
- 2.4대책 등 공급계획 추진 외에도 공시가격, 종부세 등 정부와 서울시 간 정책 마찰은 불가피하여 향후 가격 상승폭 유지에 영향을 미칠 전망

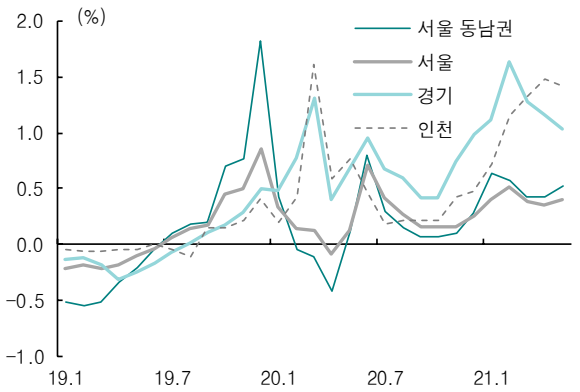
■ 여당 내 개선안은 1주택자 대상 재산세율 감면기준 상향 등 실수요자 보호에 초점

- 더민주 특위가 발표한 공급·금융·세제 개선안 중 공급 부문에서는 기존 공급정책의 추진 및 활성화, 금융 부문에서는 실수요자 대상 LTV 우대혜택 상향을 포함
- 세제 부문에서는 1주택자를 대상으로 재산세 감면기준을 상향(6억→9억)하고 양도세 비과세 기준도 상향(9억→12억)하여 실수요자 보호에 초점
- 종부세는 공시지가 기준 상위 2%까지만 과세하자는 특위안, 현행을 유지하며 납부유예제도, 10년 이상 장기거주공제 신설 등으로 보완하자는 정부안이 대립
  - 양도세와 종부세는 공청회, 정부 및 전문가와의 협의를 거쳐 최종안을 마련할 예정
- 다만, 더불어민주당과 정부 모두 다주택자 대상의 양도세 중과 완화 내용을 개선안에 포함하지 않고 있어, 투기수요 억제를 위한 기존 정책기조를 유지

■ 임대사업자의 매입임대 신규등록 폐지, 세제혜택 정비가 전세가격 상승 유인 우려

- 다주택자의 절세 방안, 매물 잠김 및 가격 상승의 원인으로 지목되어온 임대사업자 제도의 개선안도 포함되었으며 사실상 제도 폐지 수순을 의미
  - 주택임대사업자제도 중 매입임대는 모든 주택유형에 대해 신규등록 폐지
- 또한, 임대사업자의 등록임대주택을 조기매물로 유도하기 위해 등록 말소 이후 양도소득세 중과배제를 6개월만 적용하는 등 기존에 부여하던 세제혜택도 정비
  - 의무임대기간 동안 종부세는 합산배제 되었으나 기간종료 시 정상과세로 전환
- 한편, 등록임대주택이 매물로 유도될 경우 임대주택 감소 및 높은 시세를 반영한 신규 임대가격으로 인해 전세가격 상승요인으로 작용할 우려
  - 다만, 특위 개선안은 최종안으로 확정된 사항은 아니기에 변경될 가능성 상존

■ 월간 주택 매매가격 변동률



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

■ 더민주 특위의 주택시장안정을 위한 공급·금융·세제 개선안

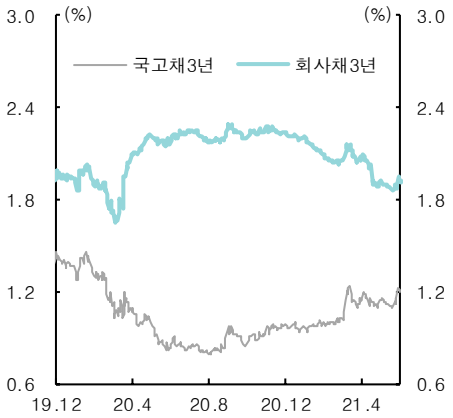
구분	주요 내용
공급	- 3기 신도시, 2.4 대책 등 기존 대책의 추진 및 도심복합개발, 기존 공공택지 활용, 리모델링 활성화 등으로 공급 확대
금융	- 무주택 세대주의 부부합산 소득기준, 주택가격 기준 조정하여 LTV 우대혜택 확대(+20%p)
세제	- 재산세: 1주택자 재산세 감면기준 상향(6→9억) - 양도세: 1주택자 비과세 기준금액 상향(9→12억) - 종부세: 2% 과세와 현행 유지 중 협의 예정
임대사업자제도	- 매입임대: 모든 주택유형에 대한 신규등록 폐지, 등록말소 후 6개월만 양도세 중과배제 적용

주 : 특위 개선안 중 양도세와 종부세는 협의 후 최종안 확정 예정
자료 : 더불어민주당

국내 금융시장

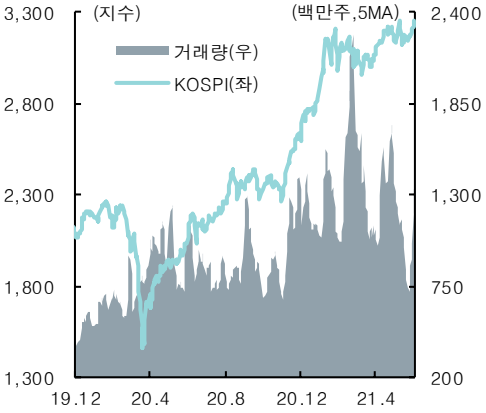
금리

	콜 (1일)	CD (91일)	산금채 (1년)	회사채 (AA-,3년)	국고채 (3년)	국고채 (5년)
'19년말	1.39	1.53	1.49	1.94	1.36	1.48
'20년말	0.61	0.66	0.90	2.21	0.98	1.34
4월말	0.49	0.73	0.77	1.91	1.14	1.63
05월 28일	0.48	0.66	0.79	1.90	1.16	1.67
05월 31일	0.51	0.66	0.83	1.95	1.23	1.74
06월 01일	0.49	0.66	0.84	1.93	1.21	1.73
06월 02일	0.47	0.66	0.87	1.92	1.21	1.73
06월 03일	0.46	0.66	0.88	1.91	1.19	1.72



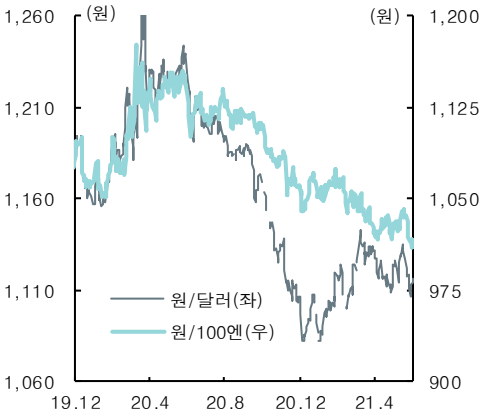
주가

	KOSPI	거래대금 (억원)	거래량 (백만주)	외인순매수 (억원)
'19년말	2,197.7	41,136	416	-3,404
'20년말	2,873.5	1,074	416	-3,404
4월말	3,147.9	192,075	1,359	-5,652
05월 28일	3,188.7	135,333	966	1,429
05월 31일	3,203.9	140,174	1,124	5,204
06월 01일	3,221.9	152,708	1,473	-531
06월 02일	3,224.2	177,408	1,496	336
06월 03일	3,247.4	168,905	1,585	2,420



환율

	원/달러	원/100엔	원/위안	원/유로
'19년말	1,156.4	1,064.2	166.0	1,297.1
'20년말	1,086.3	166.3	166.0	1,297.1
4월말	1,112.3	1,017.4	171.8	1,336.8
05월 28일	1,110.9	1,015.0	175.1	1,359.9
05월 31일	1,105.9	1,013.4	174.4	1,358.0
06월 01일	1,113.3	1,010.0	173.3	1,350.6
06월 02일	1,113.6	1,015.8	174.4	1,359.3
06월 03일	1,116.5	1,009.5	173.9	1,350.4

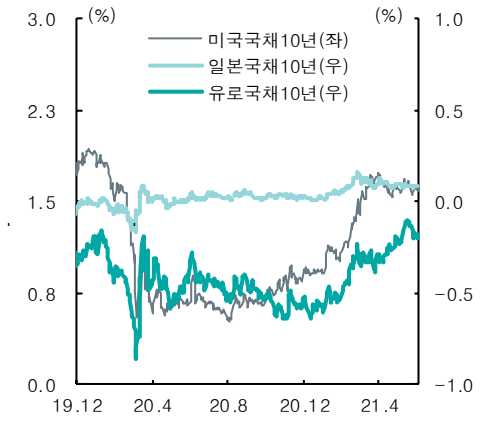


자료 : Bloomberg, 연합인포맥스

해외 금융시장

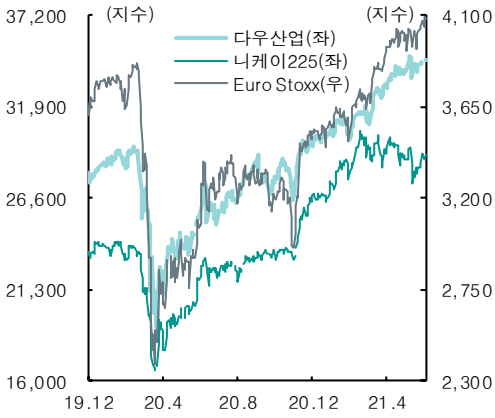
금리

	미국				일본	유로
	FFR	리보(3월)	국채2년	국채10년	국채10년	국채10년
'19년말	1.55	1.91	1.57	1.92	-0.01	-0.19
'20년말	0.09	0.24	0.12	0.91	0.02	-0.57
4월말	0.06	0.18	0.16	1.63	0.10	-0.20
05월 28일	0.06	0.13	0.14	1.59	0.08	-0.18
05월 31일	0.06	0.13	0.14	1.59	0.09	-0.19
06월 01일	0.06	0.13	0.15	1.61	0.08	-0.18
06월 02일	0.06	0.13	0.14	1.59	0.08	-0.20
06월 03일	0.06	0.13	0.15	1.63	0.08	-0.18



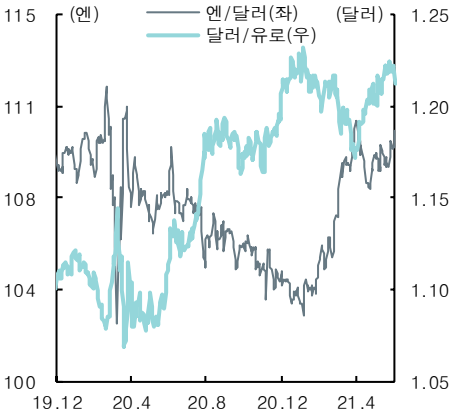
주가

	다우산업	니케이225	상하이종합	Euro Stoxx
'19년말	28,538.4	23,656.6	3,050.1	3,745.2
'20년말	30,606.5	27,444.2	3,473.1	3,552.6
4월말	33,874.9	28,812.6	3,446.9	3,974.7
05월 28일	34,529.5	29,149.4	3,600.8	4,070.6
05월 31일	-	28,860.1	3,615.5	4,039.5
06월 01일	34,575.3	28,814.3	3,624.7	4,071.8
06월 02일	34,600.4	28,946.1	3,597.1	4,088.5
06월 03일	34,577.0	29,058.1	3,584.2	4,079.2



환율/상품

	환율		상품	
	엔/달러	달러/유로	Dubai($/배럴)	Gold($/온스)
'19년말	108.66	1.122	67.3	1,523.1
'20년말	103.25	1.222	51.1	1,895.1
4월말	109.26	1.202	65.3	1,767.7
05월 28일	109.83	1.219	67.4	1,905.3
05월 31일	109.55	1.222	67.9	-
06월 01일	109.47	1.221	69.1	1,905.0
06월 02일	109.55	1.221	69.2	1,909.9
06월 03일	110.24	1.213	70.0	1,873.3



자료 : Bloomberg, 연합인포맥스

메 모

하나금융포커스

제11권 12호

등록번호 서울중, 다00037
등록일자 2011년 3월 21일

2021년 6월 5일 인쇄
2021년 6월 7일 발행

발행인 박성호
편집인 윤병수
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.

www.hanaif.re.kr

하나은행 하나금융경영연구소

하나금융포커스 제11권 12호

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