

제12권 8호

2022. 4. 18~2022. 5. 1



하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

논단 국가부채 얼마까지가 괜찮은가?

이슈분석 부동산 프롭테크의 생태계 발전 방향

금융경영브리프 Visa, 크리에이터 이코노미 성장 지원
NFT, 금융업의 新 Biz모델로 확장 가능성

금융시장모니터 금 리 : 4월 금통위, 경기둔화보다 물가안정에 방점
외 환 : 인플레이션에 대한 경계 이어갈 필요
부동산 : 규제 완화 기대감과 가격 상승우려 공존

금융지표 국내 금융시장
해외 금융시장

인기

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)
연구위원	안성학(shahn0330)
연구원	신석영(seokyoung.shin)

논단

교수	김성현
----	-----

이슈분석

연구위원	구강모(kang.koo)
------	---------------

금융경영브리프

석연구원	황선경(skhwang)
수석연구원	이화정(hj_lee89)

금융시장모니터

금 리 수석연구원	이화정(hj_lee89)
외 환 수석연구원	최제민(jeminchoi)
부동산 수석연구원	하서진(seojinha)

금융지표

연구원	김종현(jh.kim)
-----	-------------

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

제12권 8호

2022. 4. 18~2022. 5. 1



하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 01** **논단** 국가부채 얼마나까지가 괜찮은가?
- 04** **이슈분석** 부동산 프롭테크의 생태계 발전 방향
- 08** **금융경영브리프** Visa, 크리에이터 이코노미 성장 지원
NFT, 금융업의 新 Biz모델로 확장 가능성
- 12** **금융시장모니터** 금 리 : 4월 금통위, 경기둔화보다 물가안정에 방점
외 환 : 인플레이션에 대한 경계 이어갈 필요
부동산 : 규제 완화 기대감과 가격 상승우려 공존
- 18** **금융지표** 국내 금융시장
해외 금융시장

국가부채 얼마까지가 괜찮은가?*

김 성 현 성균관대학교 경제학과 교수(shenrykim@skku.edu)

문재인 정부하에서 정부지출은 급격히 증가하였고 세수 증가에도 불구하고 재정수지 적자와 국가부채 규모는 빠른 속도로 늘어났다. 새 정부 들어서도 코로나로 인한 재정지원증가 등으로 정부지출이나 부채 규모는 당분간 증가할 것으로 보인다. 하지만 정부부채는 계속해서 늘릴 수 없고 따라서 적정부채 규모에 대한 논의가 필요하다. 결론적으로 모든 국가에 일률적으로 적용되는 적정부채 규모는 없으며 국가가 처한 거시경제 환경, 특히 이자율, 경제 성장률, 그리고 재정수지 적자 규모에 따라 다르다. 우리나라의 경우 빠른 부채증가 속도나 대외경제변수에 취약한 경제구조 등이 재정건전성에 위험한 요소로 작용하고 있어 재정지출에 대한 선제적 조정이 필요하다.

:: 급격한 세수 증가에도 불구하고 국가부채비율은 악화

지난 5년간 한국경제는 정부 주도의 경제였다. 코로나로 인한 긴급재정 지원을 제외하더라도 복지지출이나 정부 주도의 일자리 창출 등을 목적으로 정부지출이 급증하였다. 부동산 가격상승 등으로 세수도 급증 했다. 근로소득 세수는 지난 5년간 38%가 증가하였고 자산 세수도 2.4배 늘었다. 하지만 이렇게 많이 걷은 세금에도 불구하고 작년 통합재정수지 적자는 GDP 대비 3.7%에 달했고 통합재정수지에서 4대 보장성 기금 등을 제외한 정부의 실제 재정 상황을 보여주는 관리재정수지 적자는 112조원으로 GDP 대비 5.8%를 기록하였다. 재정지출을 세금으로 전액 충당하지 못하면 정부가 채권을 발행해서 메꿔야 한다. 이러한 적자 보전형 국채 발행은 계속 늘어 국가채무는 2017년 GDP의 36%에서 올해는 50%를 넘을 전망이다. 여기에 공무원, 군인 연금 충당부채 등을 포함하면 부채비율은 급격히 증가한다.

지난 5년간 재정지출
400조원에서
600조원으로 증가

:: 적정 국가부채 규모에 대한 논의가 필요한 때이다

새로이 들어서는 윤석열 정부 하에서도 이와 같은 정부부채에 대한 논란은 계속될 전망이다. 공약을 살펴보면 윤석열 정부는 시장 중심, 민간 중심의 작은 정부를 추구한다. 문재인 정부 하에서 정부가 해오던 많은 역할을 민간과 시장에서 하도록 정상화하겠다는 것이다. 하지만 코로나 극복을 위한 소상공인 지원 등에 이미 50조원을 쓰기로 공약하였고 한번

신정부에서도
재정적자와
국가부채는 당분간
증가할 가능성

* 본고의 내용은 집필자 개인의견으로 하나금융경영연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

늘어나기 시작한 지출은 정권이 바뀐다고 쉽게 줄어들기 어렵다. 따라서 재정적자나 국가부채는 재정정책의 획기적인 변환이 있지 않는 한 당분간 계속 증가할 전망이다. 그렇다면 정부 재정적자나 국가부채는 계속해서 늘어나도 괜찮은 것일까? 과연 경제가 감당해 낼 수 있는 적정선은 어디일까?

:: 부채규모는 단순히 숫자만 봐서는 안 된다

**확장적 재정정책은
불황기 민간의
수요를 대체하는
유용한 정책**

적정 부채 수준에 대해서는 경제학자들 사이에서도 이견이 분분하다. 확장적 재정정책을 통한 정부지출의 증가는 경제 불황기에 민간의 수요를 대체할 수 있고 통화정책이 제대로 역할을 못 하는 제로금리 시대에 있어 유용한 정책임은 틀림없다. 대표적으로 IMF 수석 이코노미스트를 지낸 Blanchard 전 MIT 교수는 2019년 American Economic Review에 발표한 “Public Debt and Low Interest Rates”라는 논문에서 이자율 (r)이 경제 성장률 (g) 보다 낮은 경제환경 하에서 ($r - g < 0$) 정부는 큰 비용 없이 부채를 계속해서 증가시킬 수 있다고 주장했다. 실제로 코로나 시대 여러 나라는 국채 발행을 통한 정부지출 증가 정책을 썼다. 미국은 이미 트럼프 정부의 확장적 재정정책과 세금 감면으로 2020년 재정수지 적자 규모가 GDP의 15%에 달하고 있고 정부부채도 GDP의 100%를 넘어섰다. 일본은 1990년대 거품경제 붕괴 이후부터 국가부채가 급증하여 GDP 대비 국가부채 비율은 2020년 260%를 넘겼고 재정수지 적자도 GDP 대비 12%를 넘어섰다. 이에 비하면 GDP의 50%밖에 안 되는 우리나라 정부부채 상황은 양호한 편이다. 이는 정부가 계속해서 확장적 재정정책을 펴는 이론적 근거이기도 하다. 하지만 숫자가 전부는 아니고 다음과 같은 점을 유의해야 한다.

**이자율 상승으로
부채 상환 비용이
큰 부담으로
작용할 가능성**

첫째, 빠른 부채증가 속도는 위험하다. 이전 정부에서 우리나라 국가부채가 GDP의 10%만큼 증가하는데 7~9년이 걸렸지만, 문재인 정부 들어 1~2년 밖에 걸리지 않았다. 이는 다른 OECD 국가들과 비교해도 아주 빠른 수준이다. 둘째, 전 세계적인 인플레이션 현상으로 인해 이자율은 앞으로 당분간 계속해서 오를 전망이고 이 같은 상황에서 부채 상환 비용이 큰 부담으로 작용할 수 있다. 따라서 정부지출이 경제 성장률을 올리는 정도보다 부채비용이 클 수 있고 ($r - g > 0$), 이 경우 부채증가는 경제에 위험요소로 작용한다. 셋째, 원화는 달러나 유로화와 달리 기축통화가 아니다. 따라서 북핵 문제 등 지정학적 위기가 닥칠 경우 국가신용도가 하락할 것이고 외국인의 국채투매 등 급격한 자본유출이 있을 수 있다. 이 경우 외화유동성에 문제가 생길

수 있고 1997년과 같은 외환위기가 올 수 있다. 더욱이 우리나라의 해외자산은 일본 등의 다른 나라와 비교할 때 그리 크지 않다. 따라서 위기 시 베패 역할을 해주지 못한다. 마지막으로 정부지출 증가는 민간 투자를 감소시킬 수 있다. 정부는 통상적으로 민간보다 비효율적으로 자원을 사용한다. 늘어난 정부지출이 양질의 일자리를 창출해 기업의 실질적 생산성을 높이고 가계소득 향상에 기여 하지 않는다면 정부지출이 경제 성장률을 충분히 올리지 못하고 GDP 대비 정부 부채비율은 계속 증가할 것이다.

:: 이자율, 경제성장률, 재정수지 적자폭을 주시해야 한다

이번 대선 때 누구는 GDP 대비 국가부채가 80%까지는 안전하다고 했고 누구는 60%가 마지노선이라고 했다. 국가부채 60%나 정부 재정수지 적자 3% 상한은 99년 유로화 도입 시 유럽 국가들 사이에서 정한 마스트리흐트 조약에 나오는 수치이다. 하지만 우리나라가 지금 처한 경제 상황은 그 당시 유럽과는 완전히 다르다. 단순히 수치만으로 국가부채의 위험도를 파악해서는 안 되고 시대를 초월하여 적용되는 적정 부채 수준은 없다. Blanchard 교수도 올해 3월 IMF의 *Finance & Development*에 실은 “Deciding when debt becomes unsafe”에서 적정 국가부채 수준은 딱 잘라 얼마라고 말할 수 없다고 밝혔다. 국가마다 위험 수준에 해당하는 지표들이 상이하기 때문이다. 이자율, 경제 성장률, 정부 재정수지 등의 동태적 변수들의 변화가 나라마다 상이하고 예측하기 어렵기 때문이다. 현 상황에서 이 세 변수의 움직임은 심상치 않다. 이자율은 당분간 계속해서 오를 전망이고, 우크라이나 사태 등으로 인한 대외환경의 악화는 수출중심의 한국경제에게 악재이다.

이와 같은 점을 고려하여 새 정부에서는 정부지출을 늘리거나 국채 발행 시 신중을 기해야 한다. 당장 코로나 사태로 인한 자영업자 구제 등에는 지출을 아끼지 말아야 하지만 다른 여러 정부지출 항목들을 꼼꼼히 살펴 지출증가 속도를 줄여야 한다. 또한 우리나라는 국가부채뿐 아니라 가계부채나 기업부채도 큰 문제다. 특히 지금처럼 이자율이 오르는 상황에서 자영업자 부채는 경제위기의 뇌관으로 작용할 수 있다. 국민연금 등의 연금개혁도 인기는 있지만, 반드시 이루어 내야 할 과제이고 이는 장기 국가재정에 큰 부담으로 작용할 것이다. 국가부채에 관련한 문제는 한 정부에 그치는 것이 아니라 여러 세대에 걸쳐 영향을 준다. 국가채무는 한없이 증가할 수 없고 늘어난 국가부채는 언젠가 누군가는 갚아야하기 때문이다. ☰

단순 수치만으로
국가부채의 위험도를
파악할 수 없어

코로나 피해보상을
제외한 지출에는
신중을 기해야

부동산 프롭테크의 생태계 발전 방향

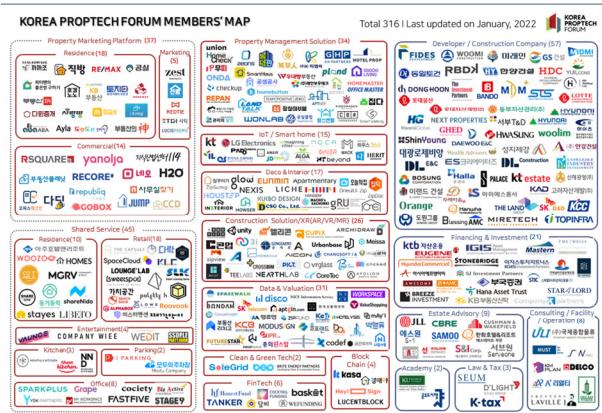
구 강 모 연구위원(kang.koo@hanafn.com)

부동산과 기술의 결합 분야인 프롭테크(PropTech)는 기존 부동산 산업의 효율성 제고를 목적으로 여러 나라에서 발전하고 있다. 기존 부동산 산업에 비해 프롭테크 산업은 상호 유기적 관련성으로 생태계 내의 협업을 파악하는 것이 중요하다. 스타트업 기업들은 사업 협력을 통해 타 기업들과 협업을 주로 진행하는 것으로 파악되었다. 국내 프롭테크의 활발한 협업 및 지속 발전을 위해서는 기업들 간의 공생 생태계 조성을 통한 기업과 정부의 노력이 필요한 시점이다.

■ 느린 변화와 규제산업으로 알려진 부동산의 효율성 개선을 위한 프롭테크 산업 진행 활발

- 공간자산을 생산하여 가치를 활용하는 부동산 분야는 느린 혁신 속도와 정부 규제 산업으로 알려져 있으나 최근 기술결합을 통해 효율성을 향상시키는 프롭테크 산업 급속 성장
 - 해외 프롭테크 기업 수는 '05년부터 급속 증가하였으나, 국내에는 '18년 프롭테크 협회격인 한국프롭테크포럼이 최초 설립, 현재 약 300여 개 기업 등록·활동 중
- 글로벌 프롭테크 스타트업 기업의 성장곡선은 ① 「약성장기」 ('98~'04) ② 「폭발적 성장기」 ('05~'14) ③ 「포화기」 ('15~)로 분류되며, 시작이 늦은 국내시장은 약성장기를 벗어나 폭발적 성장기의 초기단계에 진입하면서 투자 금액 또한 증가
 - 국내 연도별 투자 유치금액: '20년(1조 6,913억 원) → '21년(3조 8,697억 원)
- 부동산 전문 지식보다는 기술 지식 기반의 스타트업 기업이 절반가량을 차지
 - 등록 기업 상위 분야(기업 수, %): 공유서비스(45개社, 21%), 마케팅(37개社, 17%), 부동산관리(34개社, 16%), 데이터/가치평가(31개社, 14%)

■ 국내 프롭테크 맵



자료 : 한국프롭테크포럼

■ 국내 프롭테크 기업 분포

분야	기업 수	비중
공유서비스	45	21%
마케팅	37	17%
부동산 관리	34	16%
데이터/가치평가	31	14%
건설	26	12%
인테리어	17	8%
사물인터넷	15	7%
핀테크	6	3%
블록체인	4	2%
그린테크	2	1%

자료 : 한국프롭테크포럼

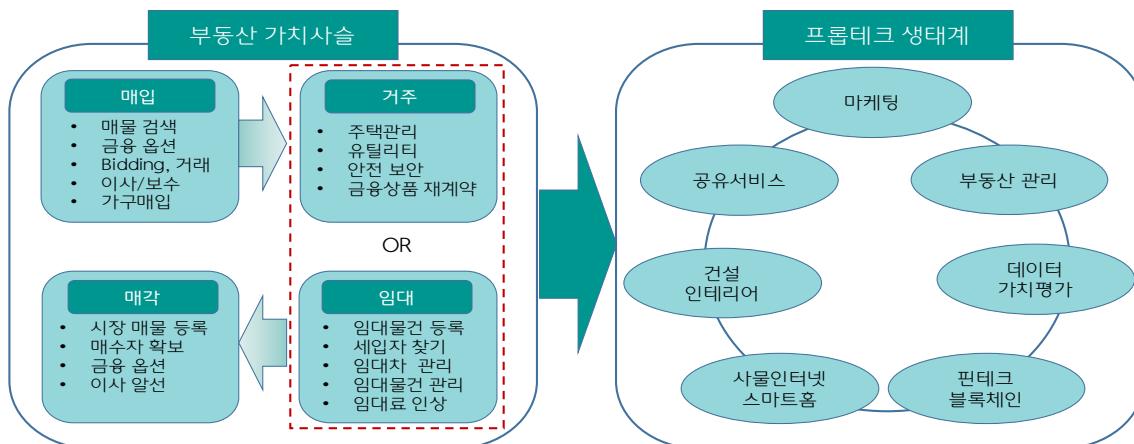
■ 프롭테크의 명확한 정의는 어려우나 부동산 산업의 효율성 향상을 목표로 기술과 기존 부동산 영역의 결합을 전반적으로 의미하며 범위가 점차 확대 되는 중

- 프롭테크 연구자 Andrew Baum은 프롭테크를 ‘부동산의 ① 정보, ② 거래, ③ 관리의 세 영역과 관련된 기술 기반 부동산 플랫폼 활동’으로 정의
- 프롭테크 영역은 건축기술과의 결합에 따른 콘테크(ConTech), 부동산 계약 및 권리 분석 등의 법률 관련 업무의 효율성을 높여주는 법률테크까지 확장
 - 부동산 산업은 국가별 배경에 따라 다른 양상으로 발전하는 것이 일반적이므로 그에 따른 세부 산업이 별도로 발전하는 경우가 있음
 - 부동산의 검색과 거래뿐 아니라 임대 물건 관리, 수익 관리, 퇴거 준비 등을 포함
- 개발·설계, 건설·시공, 증가·거래, 관리를 포함하는 부동산 라이프 사이클 전반에 걸쳐 프롭테크의 역할이 존재하며 프롭테크 발전과 함께 그 영역이 점차 확대됨
 - 세부 분야 간 교집합이 여러 영역에 걸쳐 발생하여 상호배타적 분류는 한계 존재

■ 기존 가치사슬 구조는 상호 유기적 관계를 갖는 프롭테크 생태계를 설명하는데 한계

- 기존의 부동산 생태계는 ① 매입, ② 거주, ③ 임대, ④ 매각의 코어 밸류체인으로 구분되어 부동산 상품의 순차적 흐름에 따른 분석이 가능
- 프롭테크 산업은 기술과의 결합에 따른 효율성 향상으로 부동산 물건의 유통 이외에도 각 분야의 유기적 관계 형성 및 협업을 포함하여 포괄적인 분석이 필요
 - 프롭테크 기업은 개별적 전문성에 의존하여 기업 간 의존도가 높아 선형관계의 가치사슬 모형으로 설명이 어려워 생태계 분석을 통한 협업 관계 파악이 중요

■ 부동산 가치 사슬과 프롭테크 생태계 비교



자료 : McKinsey & Company, 한국프롭테크포럼, 연구소 재구성

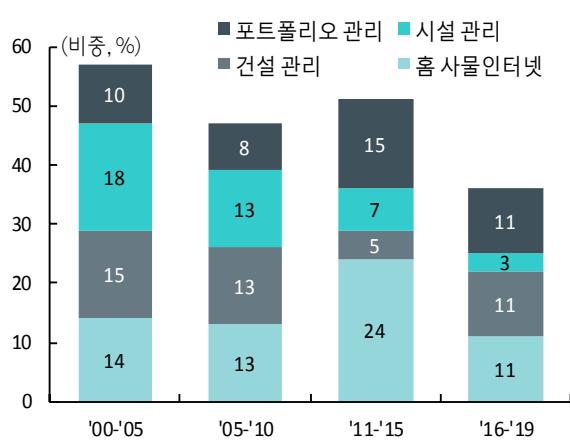
■ 프롭테크가 먼저 발달한 국가들은 M&A 등을 통한 지속적 생태계 변화를 보이고 있으며 국내 프롭테크도 인수·합병을 통한 규모 확장이 진행 중

- 부동산 물건 정보 서비스 및 수익률 분야에서 시작한 미국의 프롭테크는 '10년대 다수의 홈 IoT 기업이 출현하였으나 프롭테크 내 비중은 24%에서 11%까지 축소
 - 다수의 기업들은 인수·합병을 통하여 구도 개편이 진행된 것으로 파악됨
- 국내 프롭테크 누적 투자액은 '20년 기준 1.69조 원으로 집계되며, 글로벌 누적 투자금 액(100조 원 이상)에 비하면 60분의 1수준으로 걸음마 단계이나 점차 성장 중
- 국내 투자 대상으로는 주로 마케팅, 공유오피스 분야가 강세를 보여 투자 쏠림현상이 목격되어 투자 자금을 충분히 확보한 기업 중심의 인수·합병 행보 예상

■ 유일한 프롭테크 유니콘 기업인 직방은 외부 투자액을 활용한 M&A를 통해 규모 확장

- 프롭테크 분야의 유니콘 기업은 직방이 유일하며 대부분의 기업은 투자유치 단계
 - 직방은 현재 약 3000억 원 규모의 프리 IPO를 추진 중인 것으로 알려져 있으며, 추가 투자 유치 완료 시 기업 가치는 3조 원에 이를 것으로 보도됨
- 6회에 걸쳐 투자를 유치한 직방은 M&A를 통한 사세 확장으로 유니콘 기업에 도달
 - 직방의 인수 기업은 실거래 정보 업체 '호갱노노', 상업용 부동산 중개 플랫폼 '디스코', 쉐어하우스 기업 '우주', 정보 서비스 업체 '슈가힐(네모)' 등이 있음
- 국내 프롭테크 기업 대다수가 안정적인 영업이익을 창출하지 못하는 스타트업 기업임을 고려하면 기업 가치 확대는 인수·합병을 통해 가능
 - 유니콘 프롭테크 기업인 직방의 당기순이익은 '18년(17.7억), '19년(-24.5억), '20년 (73.8억)으로 수익 안정성이 아직 확립되지 않은 상황

■ 미국 프롭테크 생태계 변화



주 : 미국 프롭테크 생태계 중 비중 상위 4개 분야만 분석
자료 : ESCP-Monaco Real Estate Tech Innovation Program

■ 한국 프롭테크 스타트업 기업의 투자유치 현황

	회사명	제품/서비스	투자 유치액
1	직방	전월세 부동산 정보	2,265 억원
2	스파크플러스	공유 오피스	1,149 억원
3	부동산다이렉트	사무실 임대차 중개	1,137 억원
4	패스트파이브	공유 오피스	1,090 억원
5	코하이브	코워킹 스페이스	425 억원
6	카사코리아	부동산 간접투자	385 억원
7	테라핀테크	P2P 부동산 대출	332 억원
8	쓰리아이	부동산 VR 콘텐츠	287 억원
9	집닥	건축사 비교견적	281 억원
10	엠지알브이	코리빙하우스	200 억원

자료 : 더브이씨(theVC)

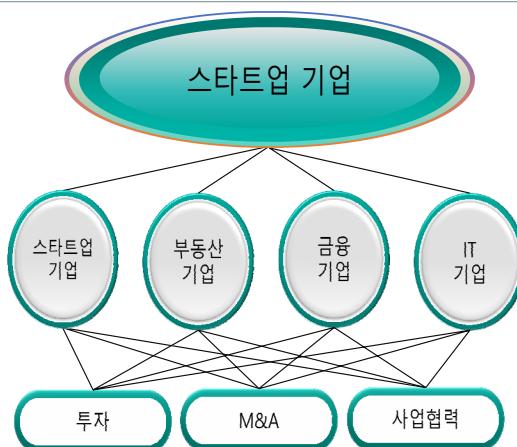
■ 프롭테크 기업의 독자적 전문성으로 인해 시너지 창출 및 신사업 기회 모색을 위한 기업 간 협업이 늘어나고 있는 상황

- 프롭테크 생태계는 각 분야별 기술력을 바탕으로 전문 기업이 발달, 독자적 사업 확장에 는 한계가 존재하여 신사업 구상 및 시너지 창출을 위해 협업이 활발히 진행 중
 - 다수의 프롭테크 창업자들은 IT 및 컨설팅 기업 근무 경력을 갖고 있어 부동산 시장에 대한 이해가 충분하지 않은 상태에서 창업 시작하여 협업이 더욱 필요
- 프롭테크 스타트업 기업의 협업은 주로 ① 투자, ② 인수·합병, ③ 사업협력의 3가지 채널을 통하여 진행하며 매년 협업 건수는 증가 추세를 보임
 - 스타트업 기업은 ① 他스타트업 기업, ② 기존의 부동산 기업, ③ 금융기업, ④ IT·전자 기업들과 협업을 진행하며 사업협력을 통한 협업이 762건으로 절대다수를 차지
 - 연도별 협업 추이: '18년(119건) → '19년(224건) → '20년(285건) → '21.1H(164건)

■ 기존 산업과 신규 프롭테크 기업의 공생 생태계 조성을 위한 환경 조성이 필요한 시점

- 프롭테크 관련 전문가들은 기술력 바탕의 스타트업 기업들이 기존 부동산 기업들을 완전 대체하는 것은 불가능하다고 판단하고 있어 생태계 내의 협업이 더욱 중요해짐
 - 불충분한 공공 정보로 인하여 여전히 정보 비대칭이 존재하며, 소비자들은 기술적 서비스와 인적 서비스를 모두 필요로 함
- 공생 생태계 조성을 위해서는 성장단계에 접어든 국내 프롭테크 기업들의 발전 토대 조성에 대한 기업 및 정부의 노력이 필요
 - 마이데이터 사업, 공공정보 개방은 프롭테크 발전에 부스터 역할을 할 것으로 기대되며, 빅테크 규제는 성장단계의 산업에 부정적 영향이 예상되어 정책적 배려가 필요

■ 스타트업 기업의 협업 구성도



자료 : 한국프롭테크 포럼, 연구소 재구성

■ 국내 프롭테크 스타트업 기업 협업 현황(누적)

구분	협업 내용		
협업 대상	투자	M&A	사업협력
스타트업	14	12	290
부동산기업	20	2	202
금융기업	30	1	161
IT기업	4	5	109
합계	68	20	762

주1 : '21.8월 기준

주2 : 협업비중이 높은 협업대상만 한정, 언론사 협업 등은 제외
자료 : 한국프롭테크 포럼

Visa, 크리에이터 이코노미 성장 지원

황선경 수석연구원(skhwang@hanafn.com)

전 세계적으로 예술, 음악, 패션, 영화 등 다양한 분야의 디지털 크리에이터가 콘텐츠 제작으로 수익을 창출하면서 크리에이터 이코노미(창작자 경제)가 가파른 성장세를 보이고 있다. 이에 Visa는 크리에이터를 차세대 영세·소규모 사업자로 보고 이들의 디지털 경쟁력 강화를 위한 지원 사업의 일환으로 「Visa Creator Program」을 런칭하고 멘토링, 커뮤니티 구축 등을 통해 지원할 계획이다. 다가오는 웹3.0 시대에, 국내 금융사들도 크리에이터 이코노미에 주목할 필요가 있다.

■ Visa는 1년 몰입 비자 크리에이터 프로그램 런칭으로 크리에이터 이코노미 시장에 진출^[1]

- 크리에이터 이코노미 시장규모는 1,000억 달러가 넘는 것으로 추정되며, 소기업(small business) 중 가장 빠르게 성장하고 있는 분야
 - 전 세계적으로 약 5천 만명의 디지털 크리에이터가 활동 중이며, 팬덤을 형성하여 막대한 영향력을 발휘
 - 크리에이터 지원을 위한 다양한 플랫폼이 출시되고 있으며, 기존 플랫폼社도 이탈을 막기 위해 수익 배분 구조를 조정하는 등 크리에이터 중심으로 변화
- 해당 프로그램은 NFT 비즈니스에 관심이 있는 크리에이터를 대상으로 하며 NFT 커머스의 활용도와 접근성을 높여 Biz 영역 확대가 목적
 - 선발된 크리에이터는 크립토 커머스(crypto commerce) 및 전통적 결제 방식에 대한 지식을 쌓을 수 있는 교육 프로그램에 참여하게 됨

■ Visa는 멘토링, 커뮤니티 구축, 지원금 등을 통해 크리에이터의 성장을 지원

- (**멘토링**) NFT의 기반이 되는 블록체인 네트워크, 스마트계약, 마켓플레이스 등을 주제로 기술 및 제품과 관련된 멘토링 제공
- (**커뮤니티 구축**) 크리에이터 간 아이디어를 상호 교환하고 문제 해결에 동참할 수 있는 커뮤니티 구축, 디지털커머스·웹3.0·크립토 및 결제분야의 전문가 및 연구진과 의견 교류의 장 마련
- (**성장 지원**) Visa 고객 및 파트너사들과의 네트워킹을 통한 협력기회 제공, 크리에이터가 다음 단계로 성장할 수 있도록 일회성 지원금 지급

[1] "Visa launches program to help creators navigate NFT's", Visa, 2022.3.30

■ 크리에이터를 ‘small business’의 범주에 포함하고 차세대 기업가 관점에서 접근

- Small Business의 개념을 콘텐츠 크리에이터, 각워커로 확장하고 이들을 차세대 기업가이자 잠재 파트너로 간주하고 지원 사업을 지속
 - Visa 크리에이터 프로그램도 small business 지원사업의 일환이며, 유사 사업으로 여성 기업가를 지원하는 쉬즈 넥스트(Shes Next)가 있음
- Visa는 크리에이터 이코노미 가속화에 있어 NFT의 잠재력을 높이 평가하며 앵커리지 디지털^[2]과 협업하는 등 파트너의 NFT 시장 진입을 심층 지원
 - 지난해 트위터에 ‘NFT-commerce의 시대가 오고 있다(We enter a new era of NFT-commerce)’고 언급하면서 실험적으로 크립토펑크를 15만 달러에 구입하기도 함

■ Web3.0 시대의 도래, 크리에이터 이코노미에 대한 이해와 성장 잠재력에 주목할 필요

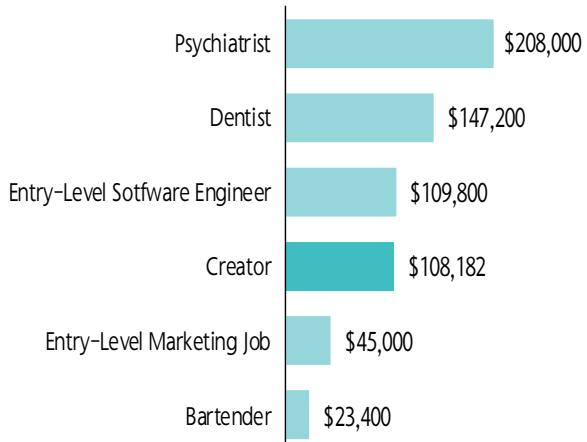
- Web 3.0은 크리에이터 이코노미의 핵심으로 권력의 중심을 플랫폼에서 크리에이터와 소비자에게로 이동시켜 C2E(Create to Earn)를 가속화
 - 유튜브 CEO는 2022년 우선순위를 창작자 경제 현황과 지원, 혁신, 커뮤니티 보호라고 밝혔으며, 페이스북, 틱톡 등 다양한 플랫폼이 창작자의 성장과 수익창출을 지원
- 크리에이터의 수익구조가 다각화되는 가운데 아직까지 관련 시장에 대한 제도권 금융의 움직임은 미미하나 부상하는 직업군으로 관심을 가질 필요
 - 크리에이터의 연간 수익규모는 1억 원을 상회하며 기존 직업과 큰 차이를 보이지 않으나 썬파일러로 제도권 금융을 이용한 비즈니스 확장 및 성장에 어려움
 - 크리에이터를 포함한 프리랜서의 금융 니즈 충족을 위한 스타트업이 늘고 있는데 가운데 Visa 등 해외 선진 금융사와 관련 스타트업의 움직임을 주시할 필요

■ Visa가 구매한 첫 NFT, 크립토펑크 #7610



자료 : Visa Twitter

■ 크리에이터의 연평균 수익 규모



자료 : Creator Earnings2021(Neoreach, InfluencerMarketingHub 공동설문)

[2] 2017년 미국에서 설립된 기관투자자를 위한 디지털 자산 플랫폼. 연방정부에서 인가한 최초의 디지털 자산은행

NFT, 금융업의 新 Biz모델로 확장 가능성

이화정 수석연구원(hj_lee89@hanafn.com)

디지털 자산화의 핵심 기술 중 하나인 NFT는 수집품, 게임 등을 중심으로 급속히 성장하고 있다. 특히 최근에는 가상세계를 넘어서 증명, 신원조회 등 일상영역으로 빠르게 침투하고 있으며, 신정부의 디지털 자산 시장 육성 의지까지 맞물리며 향후 국내 NFT 시장의 가파른 성장 및 기업진출 확대가 기대된다. 글로벌 금융사들과 국내 빅테크 기업 대비 국내 금융사들의 NFT 진출은 다소 더딘 편이나, 신정부 출범을 계기로 빠르게 참여 의지를 표명하고 있어 선제적인 Biz모델 개발이 필요한 시점이다.

■ 디지털 자산화의 핵심 기술 중 하나인 NFT는 3대 분야를 중심으로 고속 성장^[1]

- NFT는 대체 불가한(Non-Fungible) 토큰(Token)을 의미하며, 블록체인을 통해 디지털 파일 소유주와 거래기록을 저장하고 이를 디지털 자산화 하는 기술
 - 거래 및 소유 기록의 위변조·삭제가 불가능한 점에서 희소성 및 자산 가치 보유
- 글로벌 NFT 발행시장은 수집품, 게임, 아트를 중심으로 급속히 성장하고 있으며, 2021년 연간 NFT 거래액(\$177억)은 전년(\$0.8억) 대비 215배 이상 확대
 - 분야별 비중(%): 소장품 48, 게임 및 메타버스 33, 아트 16, 기타 3
- 또한 NFT 기술이 메타버스 플랫폼 및 가상화폐와 결합해 급속 확장(ex: 디센트럴 랜드 内 게임 NFT 발행 및 화폐화)하는 등 시너지를 통한 성장잠재력도 충분

■ 특히 최근에는 가상세계를 넘어서 증명, 신원조회 등 일상영역으로 빠르게 침투

- 작년 하반기부터 NFT 기술은 가상세계에서의 발행·거래 등 범주를 넘어서서, 최근에는 증명서, 기부 등 일상생활로 넘어오는 시도가 이어지고 있음^[2]
 - 특히 위변조가 많이 이루어지는 증명서(졸업증명 등)에 NFT 도입이 늘어나고 있으며, 병원 간의 환자 진료정보 공유, 무역금융 문서 발급 등에도 도움
 - 또한 비영리기관, 대학, 리서치기관에서는 NFT 발행을 통한 기부금 모집, 기념용 컬렉션 출시, 사회적 인식 제고 등 용도로도 관련 기술을 활용
- 이는 탈중앙화된 NFT 기술이 기존 중앙집권화 시스템 대비 보안이 우수한 점, 정부·기관 차원의 시스템 관리가 불필요해 거래비용이 낮은 점 등에 기인

[1] "Yearly NFT Market Report 2021", NonFungible, 2022.3

[2] "How NFTs Can Move Beyond Arts and Entertainment", WSJ, 2022.2.22

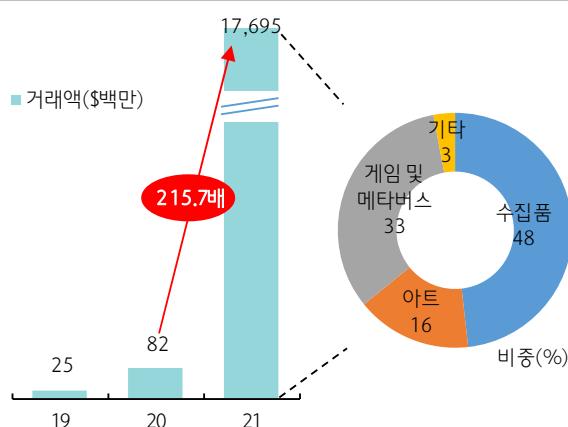
■ 신정부의 육성의지 표명 이후 국내 금융업계에서도 NFT 도입 움직임이 본격화

- 다수 글로벌 금융사들은 NFT 관련 금융상품 출시 등 적극적으로 사업모델을 확대하고 있으며, NFT 기술과 금융을 결합한 금융 인프라 기업도 등장
 - 금융사들의 NFT 수탁을 비롯해 NFTfi(NFT 자산을 담보로 가상화폐 대출 지원), NFT Bank(NFT 자산 관리) 등 메타버스, 코인, NFT를 아우르는 Biz모델이 부상
- 카카오, 네이버 등 국내 빅테크 기업의 경우, 계열사 플랫폼과 NFT 기술 연계를 통해 적극적으로 자사 중심의 NFT 생태계를 강화하는 등 빠르게 영향력 확대
 - 양사는 웹툰 등 콘텐츠 기반의 NFT를 발행, 카카오는 NFT거래소 개발도 추진
- 한편 국내 금융사는 상기 기업 대비 다소 보수적인 입장이었으나, 윤석열 정부가 NFT 기반 디지털자산 시장 육성 의지를 보인 이후 빠르게 참여 의지를 표명
 - 신정부는 토큰경제 인프라 지원(관련법 정비 등) 및 육성(규제샌드박스 확대 등) 방안을 발표했으며, 향후 국내 NFT 시장의 폭발적 성장 및 기업진출 확대가 기대
 - 금융사 중 신한카드가 최초로 'My NFT'를 '신한 pPlay'에 런칭, 은행권은 작년말부터 NFT 보관용 디지털 월렛(KB), NFT 발행용 플랫폼 구축(우리) 등 진출을 확대

■ NFT 부상에 대응하고 신규 기회 창출을 위해 금융사의 선제적인 Biz모델 개발이 필요

- (금융업 업무에 NFT 도입) 개인 신원조회나 담보물에 대한 증명에 상당한 시간 및 비용이 수반되는 만큼, NFT 도입 시 관련 거래비용 감축이 가능
- (사업 확대 및 투자 검토) NFT의 진출 영역이 다양화되는 만큼, 관련 고객 자문 연계 서비스, 기존 금융상품과의 연계, VC 차원의 LP 참여 등도 검토할 필요
- 또한 신정부의 블록체인 기술 육성 기조에 발맞추고 빅테크 기업의 활발한 사업연계 사례를 참고해 게임·플랫폼·통신사 등 이종산업과의 제휴도 고려할 필요

■ 글로벌 NFT 연도별 거래액 및 주요 발행 분야



자료 : NonFungible.com

■ 국내외 금융사들의 NFT 기술 활용 사례

기업	관련 활동
Fidelity 등	기업·기관투자자 대상의 NFT 수탁 검토
골드만삭스 Citi	NFT 기업 연계한 금융상품 출시 추진 가상자산 및 블록체인 전담 조직 신설
카카오 네이버	NFT 생태계 확장 ①계열사를 통한 NFT 플랫폼 운영(ex:그라운드 X) ②웹툰, 웹소설 등 IP를 NFT로 발행
국내 카드사	NFT 발급 플랫폼 오픈(신한, BC카드) NFT 기반 신용카드(PLCC) 출시 추진(BC카드)
국내 4대은행	NFT 발행을 위한 블록체인 플랫폼 구축(우리) 테크기업과 블록체인 기반 상품개발(KB+카카오) 가상자산 가상계좌 시범 오픈(신한) 블록체인 기반 해외송금 기술 개발(신한)

자료 : 언론보도

금리: 4월 금통위, 경기둔화보다 물가안정에 방점

이 화 정 수석연구원(hj_lee89@hanafn.com)

글로벌 금리는 3월 美 물가 피크아웃 조짐에도 불구하고, 연준의 공격적 긴축기조가 재확인되며 급등했다. 국내금리는 대외금리 급등에 주로 연동되며 상승하다 다소 완화적인 4월 금통위 결과로 반락했다. 금통위에서는 높아진 물가부담으로 기준금리 인상을 단행($1.25\% \rightarrow 1.50\%$)했으나, 대내여건에 근거한 인상속도를 유지할 방침을 시사하며 당일 시장은 크게 안도했다. 향후 국내금리는 5월 FOMC를 앞두고 연준의 긴축 기조, 국내 추경 및 한은 총재 인선 등으로 상방압력이 재부각될 전망이다.

■ 글로벌 금리는 연준의 공격적인 통화정책 긴축 스탠스가 재차 확인되면서 상승

- 3월 FOMC 의사록에서는 인플레이션 통제를 위한 1회 이상의 50bp 금리인상을 예고했으며, 월 상한 \$950억에 달하는 공격적 대차대조표 축소 가능성까지 시사
- 美 금리는 3월 CPI(8.5% YoY, 40년래 최고, 에너지 32%, 식료품 11%)의 정점통과 기대로 상승폭을 축소하기도 했으나, 연준의 긴축 의지가 재확인되며 반등
 - 근원 CPI(0.3%, MoM)는 중고차가격 하락(-3.8%) 등 영향으로 6개월래 최소치 기록
 - 美 2/10년 금리: 2.50/2.78(4.11일) → 2.35/2.70(13일) → 2.45/2.83(14일)
- 한편 뉴질랜드·캐나다중앙은행은 인플레이션에 대응해 기준금리를 각각 50bp 인상($1.0\% \rightarrow 1.5\%$, $0.5\% \rightarrow 1.0\%$)했으며, 캐나다는 오는 25일부터 QT 개시 방침
- 반면 ECB는 사상 최고 수준의 CPI(3월 7.5% YoY)에도 기준금리 동결, 중국은 ‘제로코로나’·‘5.5% 경제성장 목표’의 상충되는 이해관계 속 MLF 금리 동결

■ 국내금리는 대외금리 상승 등에 연동되며 급등했으나, 완화적 금통위 결과로 반락

- 3월 국내 CPI(4.1%, YoY)가 원자재·서비스 비용 급등으로 10년 3개월만에 최고치를 기록, 정부의 유류세 인하 등 조치에도 올해 물가 상승률 3%대 후반 예상
- 한은의 국고채 단순매입(2조원)에도 불구하고, 국고채 금리는 美 긴축 우려와 추경 불확실성, 금통위 경계감 등이 맞물리며 3년물은 장중 3.2%대(4.11일)까지 급등
- 이후 4월 금통위 결과와 호주금리 하락 등 영향으로 시장금리는 당일 큰 폭 하락했으나, 연준의 5월 빅스텝(50bp 기준금리 인상) 논의 확대로 재반등
 - 국고 3/10년(%): 3.19/3.31(11일, 연중최고) → 2.89/3.22(14일) → 2.95/3.30(15일 오전)

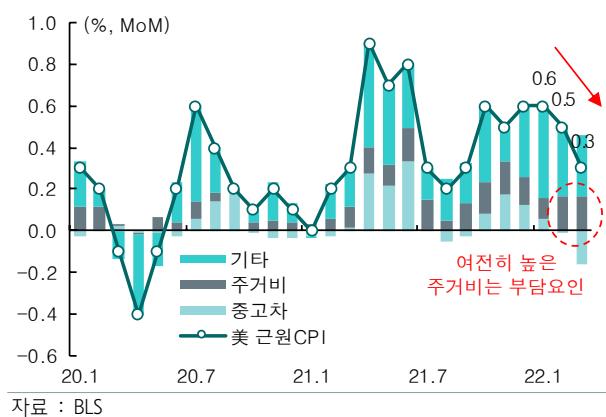
■ 4월 금통위, 물가부담으로 금리인상 단행했으나 대내여건에 근거한 인상 기조 시사

- 4월 금통위는 사상 초유의 총재 공석 상황에도 불구하고, 인플레이션 압력과 금융불균형 누증 상황을 고려해 만장일치로 기준금리 인상을 결정(1.25%→1.50%)
 - 그동안 유일하게 금리 동결 소수의견을 제시했던 주상영 의원 역시 우크라이나 사태 이후 추가 금리인상을 지지하는 쪽으로 정책 스탠스가 변화했다고 언급
- 통방문에서는 금년 물가상승률이 2월 전망(3.1%)을 크게 상회하고 근원물가도 3% 내외 수준을 전망하며 높아진 물가부담이 금리인상 근거임을 시사
- 그러나 기자회견에서 금통위는 연준의 공격적 금리인상 전망에도 대내여건에 근거한 인상 속도를 유지할 것이며, 물가 상방위험과 경기 하방위험을 균형 있게 고려하겠다고 언급하는 등 완화적 스탠스를 보임
 - 금번 인상도 연준의 공격적 진축스탠스가 아닌 국내 물가상황에 근거했다고 언급
- 국내의 높은 기대인플레와 연준의 가파른 금리인상 예고로 한은의 추가 금리인상이 필요하나, 미국과 상이한 경기여건 감안 시 연내 추가인상은 2~3회 예상
 - 근원물가·기대인플레 지속 상승으로 5월 추가인상 시 연말 기준금리는 2.25% 전망

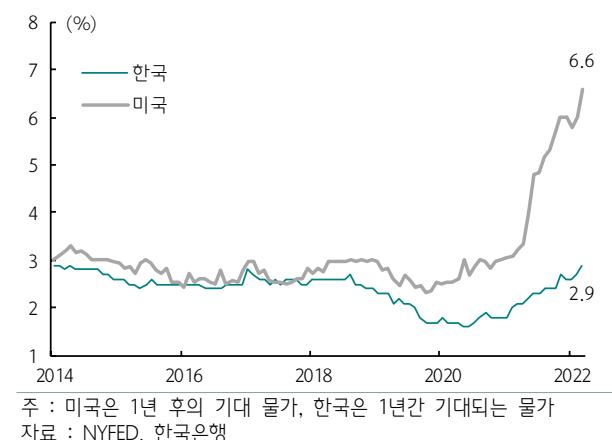
■ 국내금리는 연준의 진축 기조, 국내 추경 및 한은 총재 인선 등으로 변동성 확대 예상

- 美 금리는 연준 인사들의 빅스텝에 대한 경기 자신감으로 5월 FOMC에서 50bp 금리인상이 기정사실화 된 가운데, 정책 불확실성 해소 전까지 변동성 확대 전망
 - 한편 여전히 높은 中PPI(3월 8.3% YoY, 전월 8.8%)로 글로벌 인플레 지속 소지
- 국내의 경우, 대내적으로는 추경 이슈와 한은 총재 인선, 대외적으로는 연준 진축기조 및 글로벌 물가 흐름에 연동되며 상방압력이 재부각될 가능성
 - 국고채 3년, 10년 금리는 각각 2.90%~3.10%, 3.10%~3.40% 범위로 전망 ☺

■ 美 항목별 근원 소비자물가 추이



■ 한국과 미국의 기대인플레이션 비교



외환: 인플레이션에 대한 경계 이어갈 필요

최 제 민 수석연구원(jeminchoi@hanafn.com)

원/달러 환율은 3월 미국 물가 발표를 앞두고 인플레이션 확산 및 연준의 긴축 가속화 우려가 커지면서 상승하였다. 미국 물가는 41년래 최고치를 기록하였으나 시장의 예상에 부합하는 수준이었으며 근원물가 상승세가 소폭 둔화되면서 3월 정점론이 제기되었다. 다만, 공급측 물가 상방압력이 여전한 가운데 서비스물가 오름세가 확대될 가능성성이 있어 물가 정점론에 신중할 필요가 있다. 당분간 연준의 공격적 긴축, 러-우 사태 장기화로 인한 원화 약세 압력에 유의해야 할 것이다.

■ [원/달러 환율] 인플레이션 확산에 따른 연준 긴축 가속화 우려로 상승

- 원/달러 환율은 FOMC 의사록 공개 및 3월 미국 소비자물가 발표를 앞두고 인플레이션에 대한 경계 확산 및 연준 인사들의 매파적 발언 등의 영향으로 상승
 - 브레이너드 연준 부의장의 매파적 발언과 3월 소비자물가 급등 우려 영향으로 원/달러 환율은 미 CPI 발표를 앞둔 4월 12일 1,236.2원(종가)을 기록
- 그러나 이후 당국의 개입 경제와 발표된 美 CPI가 예상에 부합하고 근원 물가 상승 압력이 낮아진 점 등이 반영되면서 환율 상승폭은 축소
 - 한편, 한은이 기준금리를 인상(25bp)했으나 선반영 등으로 금융시장 영향은 제한적

■ [국제 환율] 달러화는 연준의 긴축 가속화 우려 및 지정학적 불안 등으로 강세

- 달러화는 연준의 공격적 긴축 우려에 따른 미 국채금리 상승, 주요 선진국과 통화정책 비동조화 심화, 러-우 사태 장기화 우려 등으로 강세를 시현
 - 달러화지수(6개국 기준)는 2년만에 100선을 돌파하면서 고공행진을 지속
- 유로화는 러시아의 우크라이나 침공 장기화로 경기 우려가 높아진데다 연준의 공격적 긴축에도 ECB가 비둘기파적 면모를 이어가면서 약세 시현
 - 시장에서는 유로존 내 물가가 급등세를 보이면서 3월 ECB가 보다 매파적 행보를 보일 것으로 예상하였으나 결과는 기대에 부합하지 못함
- 엔화는 연준의 매파적 행보에 반하는 BOJ의 완화적 기조 강화에 따른 미-일간 통화정책 차별화 심화, 지정학적 갈등으로 인한 원자재 가격 상승세 우려로 약세
- 위안화는 중국의 제로 코로나 정책에 따른 상하이, 길림성 등 주요 도시 내 강력한 봉쇄조치가 이어지면서 중국 경제 피해 확산 우려가 높아지며 약세

■ 3월 인플레이션 정점론 부상하였으나 인플레이션과 긴축에 대한 경계 지속할 필요

- 3월 美 CPI가 41년래 최고치(YoY +8.5%)를 기록하면서 물가 오름세가 이어졌으나 근원 CPI가 예상보다 적게 오르면서(YoY +6.5%) 인플레 정점론이 부상
 - 헤드라인 CPI(MoM,%)는 2월 +0.8%→3월 +1.2%, 근원CPI는 2월 +0.5%→3월 +0.3%
- 기저효과, 에너지 가격 상승세가 점차 둔화될 가능성과 중고차 가격 하락 흐름 등을 반영할 때 물가 오름세는 4월부터 둔화될 소지
- 다만, 러-우 사태 장기화로 에너지·식품 가격을 둘러싼 불확실성이 여전히 높고 中 봉쇄조치 강화에 따른 병목현상 개선 지연으로 물가 향방의 불확실성 높음
 - 러시아의 우크라 침공 이후 비료·곡물 가격이 급등하고 있는 가운데 세계은행 총재는 ‘전 세계에 식량 위기가 시작됐다’고 경고
- 또한 공급 병목현상 속 리오프닝에 따른 서비스물가 오름세 확대, PPI 상승 지속에 따른 물가 전가 가능성 등도 물가 정점을 예단하기 어렵게 만드는 요인
- 더욱이, 인플레이션이 미국 뿐만 아니라 유럽, 남미, 아프리카, 아세안 등 전세계로 확산되면서 통화긴축 동조화에 따른 금융여건 악화로 인한 금융불안 위험 상존
 - 향후 연준에 이어 주요국 통화긴축 이어질 경우 달러화 강세 압력이 일부 완화될 소지가 있으나 주요국 대비 연준의 긴축 속도가 빨라 당분간 달러 강세 불가피

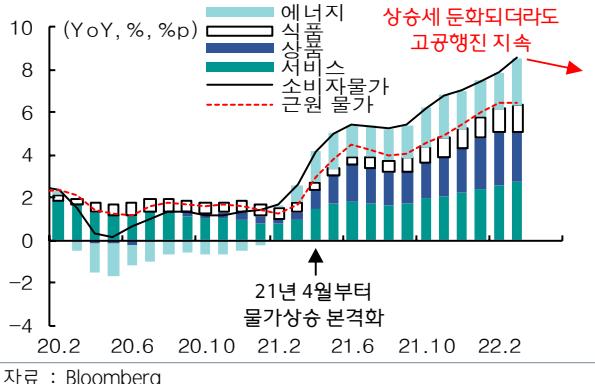
■ 러시아의 침공 장기화, 인플레이션 확산과 통화정책 둘러싼 불확실성은 여전히 지속

- 인플레이션 확산에 따른 연준의 공격적 긴축 우려가 이어지면서 ECB와 BOJ 등 주요국과 통화정책 차별화가 예상됨에 따라 달러화 강세 압력 지속될 것
- 또한, 러시아가 우크라이나 동부와 남부 지역에 대한 공세를 이어가며 지정학적 갈등 향방의 불확실성도 여전히 높아 원화는 당분간 약세 흐름 이어갈 전망
 - 향후 2주간 원/달러 환율은 1,205원~1245원대에서 등락할 것으로 예상 ⚡

■ 달러화와 원화 추이



■ 미국 소비자물가 주요 항목별 기여도



부동산: 규제 완화 기대감과 가격 상승우려 공존

하 서 진 수석연구원(seojinha@hanafn.com)

대선 이전 관망세가 심화되며 전국 주택가격은 상승폭 축소가 지속되었으나 재건축 단지가 밀집된 지역에서 규제 완화 기대감이 증대되며 가격 상승세가 지역별로 차별화될 가능성이 높아진 상황이다. 또한 민간 주도의 대규모 공급물량 확대가 예고되며 재건축, 소규모 정비사업 활성화로 부동산신탁 등의 사업 기회가 확대될 가능성이 높다. 다만, 가격 상승을 자극하지 않기 위해 세제, 대출, 공급 부문 등의 규제 완화 정책은 시장 상황을 점검하며 점진적으로 수립, 추진될 가능성이 높다.

■ 관망세 영향으로 주택가격은 상승폭 축소되었으나 재건축 중심으로 상승 가능성 증대

- 대선 이전 관망세와 세 부담, 대출 규제로 전국 매매가격 상승률은 지속적으로 축소, 고평가 우려가 높은 수도권에서 하락세 유지되며 전국 상승폭 축소에 기여
 - 전국 주택 매매가격 상승률(%), MoM) : 0.10('22.1월) → 0.03(2월) → 0.02(3월)
- 주택 유형 중에서는 고평가 우려와 급매 영향으로 아파트 가격 하락세가 이어졌으나 상승여력이 있는 연립다세대와 단독다가구는 상승폭이 확대
 - 유형별 상승률(%), MoM, 2월/3월) : 아파트 -0.02/-0.06, 연립 0.02/0.04, 단독 0.19/0.21
- 다만, 주간 아파트 가격에서는 재건축 단지가 밀집된 서울 강남구와 서초구, 일부 1기 신도시에서 상승세가 나타나 지역 간 가격 격차 확대에 기여할 전망
 - 재건축 단지는 서울(186개)에 가장 많고 강남구(50개)와 서초구(32개)에 밀집

■ 민간 주도의 대규모 공급물량 확대가 예고되며 부동산신탁의 사업기회 확대 예상

- 재건축 등 정비사업 추진 시 관련 절차가 많고 조합원 간 의견 조율이 난항인 경우가 많아 정비사업기간이 장기화되고 실 입주시기가 지연되는 경우 존재
- 그러나 부동산신탁을 통해 정비사업을 추진하면 기존 절차 대비 추진위원회 승인 및 조합설립인가가 생략되어 정비사업기간이 단축되는 장점
- 재건축 규제 완화를 중심으로 민간 주도 공급물량 확대가 예상되는 가운데 신속한 정비사업 추진을 위해 부동산신탁을 통한 재건축 사업 수요가 높아질 가능성
- 또한 서울시에서 신속한 공급확대를 위해 소규모 정비사업인 ‘모아타운’을 추진하고 있어 도심 내 낙후지역의 정비사업 활성화로 부동산신탁 사업 다각화에 영향

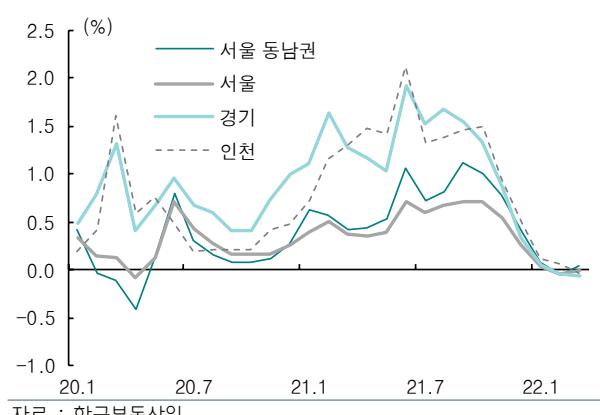
■ 기대감이 높은 규제 완화는 가격 상승을 자극하지 않기 위해 점진적으로 추진될 전망

- '22년 공동주택 공시가격(안)에 가격 급등으로 인한 세 부담을 경감시키기 위해 1주택자 대상 완화안이 포함되었으나 다주택자 대상 완화안은 포함되지 않음
- 현 정부의 규제 강화가 지속되는 가운데 신 정부는 출범 이후 매물 출회 유도를 위해 다주택자 양도세율 중과 1년 배제를 시행할 계획
 - 주택마련 기회확대를 위해 LTV는 완화 예정이나 차주별 DSR규제는 유지될 전망
- 분양경기 전망치가 상승하는 등 규제 완화 기대감이 증대된 가운데 신 정부는 가격 상승을 자극하지 않기 위해 점진적으로 규제 완화를 추진할 가능성 높후
 - 분양경기실사지수 전망치: 76.2('22.1월) → 70.7(2월) → 89.8(3월) → 92.9(4월)
- 기대가 높은 공급 규제 완화는 완화 영향이 큰 서울 동남권, 1기 신도시의 가격 상승을 부추길 우려가 있어 세제, 금융 규제 완화 이후 추진될 가능성 높음

■ 전세대출 규제 완화되었으나 임대인 선호로 월세화 지속되며 월세가격 상승폭 확대

- 전세가격은 강한 규제(계약갱신 시 보증금 증액범위까지 대출) 영향으로 하락세로 전환했으나 3월 규제가 완화되며(임대보증금의 80%까지 대출) 상승압력 가중
 - 전국 주택 전세가격 상승률(% MoM) : 0.07('22.1월) → 0.00(2월) → -0.02(3월)
- 월세가격은 임대인의 월세 선호로 월세화가 지속되며 상승폭이 확대되었으며 주임법 개정안 개편도 보완적으로 추진될 가능성이 높아 상승세가 지속될 전망
 - 전국 주택 월세가격 상승률(% MoM) : 0.016('22.1월) → 0.13(2월) → 0.14(3월)
- 주임법 개정안의 개편 방향으로 소비자물가지수, 지역별 경제 특성 등을 고려해 지역별 차등 적용하는 방안이 논의되고 있어 주시할 필요 

■ 월간 주택 매매가격 변동률



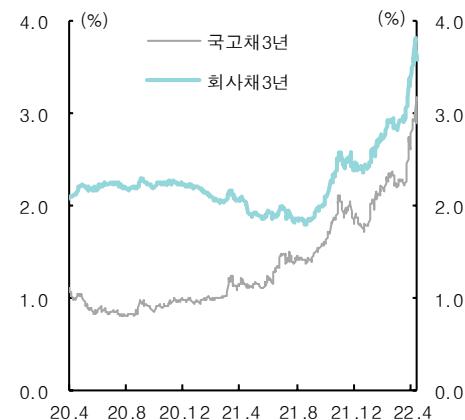
■ 서울시 구별 재건축 추진 아파트 단지 현황



국내 금융시장

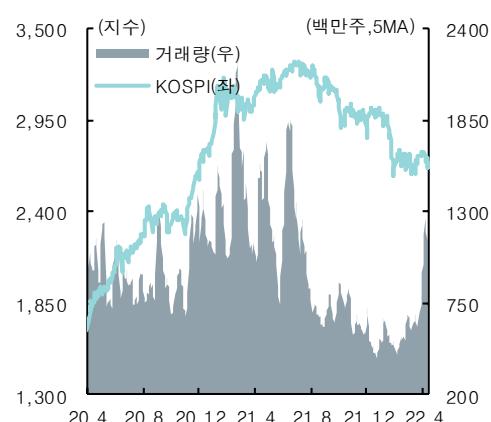
금리

	콜 (1일)	CD (91일)	산금채 (1년)	회사채 (AA-, 3년)	국고채 (3년)	국고채 (5년)
'20년말	0.61	0.66	0.90	2.21	0.98	1.34
'21년말	1.44	1.29	1.66	2.42	1.80	2.01
3월말	1.45	1.51	2.11	3.34	2.66	2.86
4월08일	1.16	1.51	2.33	3.64	2.99	3.12
4월11일	1.17	1.51	2.39	3.81	3.19	3.30
4월12일	1.18	1.51	2.41	3.77	3.11	3.27
4월13일	1.14	1.51	2.41	3.69	3.00	3.20
4월14일	1.33	1.72	2.35	3.58	2.89	3.11



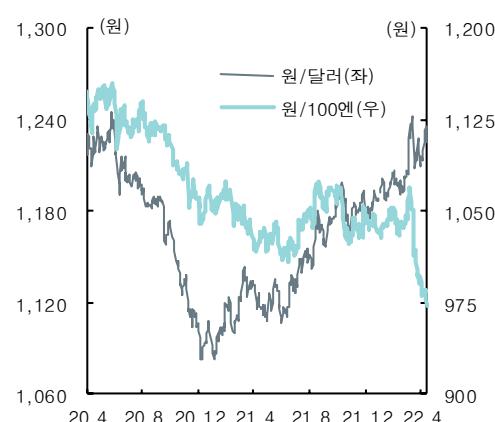
주가

	KOSPI	거래대금 (억원)	거래량 (백만주)	외인순매수 (억원)
'20년말	2,873.5	179,289	1,074	2,494
'21년말	2,977.7	87,275	461	-2,184
3월말	2,757.7	97,294	1,030	-1,739
4월08일	2,700.4	102,962	948	-4,588
4월11일	2,693.1	88,316	743	-1,357
4월12일	2,666.8	98,537	871	-4,683
4월13일	2,716.5	96,454	733	-633
4월14일	2,716.7	114,198	665	-2,549



환율

	원/달러	원/100엔	원/위안	원/유로
'20년말	1,086.3	1,052.0	166.3	1,327.0
'21년말	1,188.8	1,032.8	187.1	1,352.4
3월말	1,212.1	996.0	191.2	1,341.1
4월08일	1,225.1	985.2	192.4	1,332.2
4월11일	1,233.1	983.4	193.5	1,342.0
4월12일	1,236.2	986.0	194.2	1,338.4
4월13일	1,228.0	977.6	192.8	1,336.7
4월14일	1,224.7	972.8	192.0	1,326.0

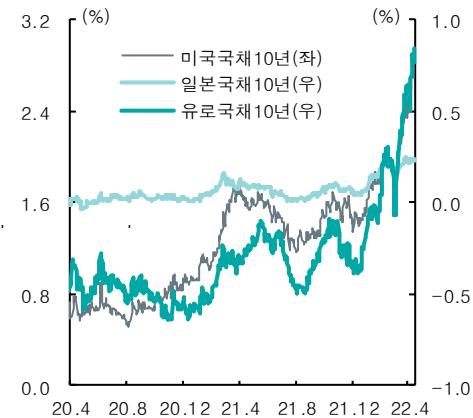


자료 : Bloomberg, 연합인포맥스

해외 금융시장

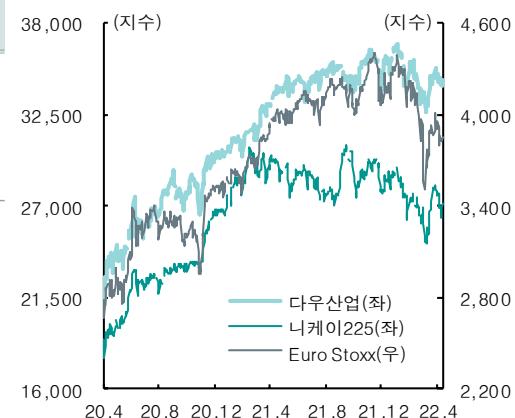
● 금리

	미국			일본		유로
	FFR	리보(3월)	국채2년	국채10년	국채10년	
'20년말	0.09	0.24	0.12	0.91	0.02	-0.57
'21년말	0.07	0.21	0.73	1.51	0.07	-0.18
3월말	0.32	0.96	2.33	2.34	0.22	0.55
4월08일	0.32	1.01	2.51	2.70	0.23	0.71
4월11일	0.32	1.02	2.50	2.78	0.24	0.82
4월12일	0.32	1.04	2.41	2.72	0.25	0.79
4월13일	0.32	1.04	2.35	2.70	0.24	0.77
4월14일	0.32	1.06	2.45	2.83	0.23	0.84



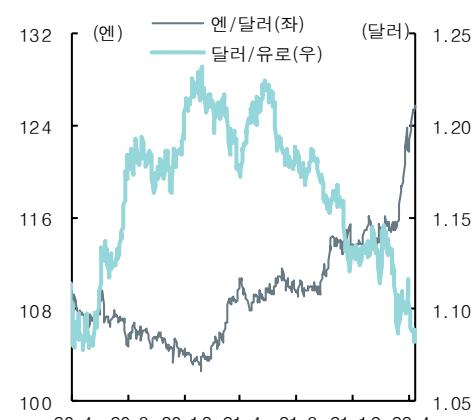
● 주가

	다우산업	니케이225	상하이종합	Euro Stoxx
'20년말	30,606.5	27,444.2	3,473.1	3,552.6
'21년말	36,338.3	28,791.7	3,639.8	4,298.4
3월말	34,678.4	27,821.4	3,252.2	3,902.5
4월08일	34,721.1	26,985.8	3,251.9	3,858.4
4월11일	34,308.1	26,821.5	3,167.1	3,839.6
4월12일	34,220.4	26,335.0	3,213.3	3,831.5
4월13일	34,564.6	26,843.5	3,186.8	3,828.0
4월14일	34,451.2	27,172.0	3,225.6	3,848.7



● 환율/상품

	환율		상품	
	엔/달러	달러/유로	Dubai(\$/배럴)	Gold(\$/온스)
'20년말	103.25	1.222	51.1	1,895.1
'21년말	115.09	1.138	77.2	1,814.1
3월말	121.67	1.106	107.7	1,954.0
4월08일	124.31	1.087	98.1	1,945.6
4월11일	125.34	1.088	97.6	1,948.2
4월12일	125.30	1.083	98.1	1,976.1
4월13일	125.52	1.089	102.4	1,984.7
4월14일	125.86	1.083	105.9	1,974.9



자료 : Bloomberg, 연합인포맥스



하나금융포커스

제12권 8호

등록번호 서울종, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2022년 4월 15일 인쇄

2022년 4월 18일 발행

발행인 박성호

편집인 김영준

발행처 하나은행 하나금융경영연구소

서울특별시 종로 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 제12권 8호

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