

제12권 24호

2022. 11. 28~2022. 12. 11



하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 논단** 경제안보 시대, 새로운 에너지 공급망의 구축
- 이슈분석** 푸드테크, 미래산업으로서의 외연 확대 본격화
- 금융경영브리프** 2023년 글로벌 소비자 트렌드
DBS, 아시아 은행권의 기후변화 대응 선도
- 금융시장모니터** 금 리 : 인상기조 후반부 진입으로 긴축 경계감 완화
외 환 : 달러의 방향 전환, 원화에 혼풍 불어넣기
부동산 : 단계적 규제 완화에도 시장은 냉각
- 금융지표** 국내 금융시장
해외 금융시장

인간

연구자는 사람⁺, 고객은 사람⁺⁺

세상을 바꾸기 전에 먼저 사람을 바꿔야 합니다.

현실에 기초한 진지한 연구를 통해
사회적 신뢰를 창조하는 것

하나금융경영연구소의 사명입니다.



집필진

편집

연구위원 김영준(kimekono)
연구위원 안성학(shahn0330)
연구원 신석영(seokeyoung.shin)

논단

연구위원 오유진(yujin.oh)

이슈분석

연구위원 황성영(sungyoung.hwang)

금융경영브리프

수석연구원 신상희(sanghuishin)
수석연구원 최희재(heejaechoi)

금융시장모니터

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

금융지표

연구원 진옥희(okheejin)



하나금융 포커스

Bi-Weekly Hana Financial Focus

- 01 **논단** 경제안보 시대, 새로운 에너지 공급망의 구축
- 04 **이슈분석** 푸드테크, 미래산업으로서의 외연 확대 본격화
- 08 **금융경영브리프** 2023년 글로벌 소비자 트렌드
DBS, 아시아 은행권의 기후변화 대응 선도
- 12 **금융시장모니터** 금 리 : 인상기조 후반부 진입으로 긴축 경계감 완화
외 환 : 달러의 방향 전환, 원화에 혼풍 불어넣기
부동산 : 단계적 규제 완화에도 시장은 냉각
- 18 **금융지표** 국내 금융시장
해외 금융시장

경제안보 시대, 새로운 에너지 공급망의 구축*

오 유 진 연구위원(yujin.oh@hanafn.com)

러-우 전쟁으로 촉발된 글로벌 에너지 위기와 공급망 교란은 주요국들의 에너지 안보를 심각하게 위협하는 문제로 부상했으며, 오랫동안 구축된 협력 관계를 바꾸는 계기가 되었다. 유럽은 에너지 안보를 위해 러시아산 화석연료 독립과 친환경 전환을 동시에 추진하고 있으며, 미국은 인플레이션 감축법을 통해 자국 내 친환경 에너지 공급망을 구축하고 있다. 주요국에서 새롭게 구축되는 에너지 공급망은 중립적인 위치에 있는 한국의 입장에서 기회가 될 수 있다. 이에 관련 산업이 경쟁력을 확보할 수 있도록 장기적이고 지속적인 투자와 체계적인 지원책을 마련할 필요가 있다.

● 에너지는 국가 간 경제블록화를 이끄는 중요한 안보품목

트럼프 대통령 시기 촉발된 미-중 무역 갈등을 시작으로 코로나 팬데믹과 러-우 전쟁을 겪으면서 미국·서방 및 민주주의 국가 對 중·러 및 권위주의 국가 간 진영화 추세가 강해지고 있다. 주요 국가들은 에너지, 첨단 기술 제품, 식량 자원, 핵심 광물 등 경제적·전략적으로 중요도가 높은 안보 품목들에 대하여 동일 가치를 공유하는 경제블록을 중심으로 공급망을 새롭게 구축하려는 움직임을 보이고 있다. 원유·가스·석탄 등 에너지 제품은 일상생활과 경제활동을 뒷받침하는 필수 요소로서 적정 가격에 공급 차원의 안정성을 확보하는 안보 논리가 중요하다. 그러나 러시아의 우크라이나 침공으로 촉발된 글로벌 에너지 위기와 공급망 교란은 각국의 에너지 안보를 심각하게 위협하는 문제로 부상했으며, 오랫동안 구축된 협력 관계를 바꾸는 계기가 되었다.

경제안보의 부상과 함께 에너지 공급망의 변화가 발생

본래 에너지 교역 네트워크는 공급자인 중동·미국·러시아가 수요처인 중국·유럽에 강하게 연결되어 있었다. 그러나 러-우 전쟁으로 러시아-유럽 간 연결이 약화되었고, 유럽은 미국과 중동에서 에너지 도입을 늘리면서 각 지역 간 연결이 강화되고 있다. 러시아는 유럽으로 향하던 에너지를 중국과 인도로 돌려 맞대응 중이다. 중립적 공급처로서 전략적 가치가 급상승한 중동은 미국과 일정 거리를 두면서 고유가를 지지하는 방향으로 공급 정책을 펼치고 있으며, 주요 수요처 중 하나인 인도는 미국과 중·러 사이에서 비동맹 중립외교 정책을 강화하면서 자국의 이익을 극대화하고 있다.

* 본고의 내용은 집필자 개인의견으로 하나금융경영연구소의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

❖ 유럽, 러시아産 화석연료 독립과 친환경 전환을 동시 추진

심각한 에너지 위기를 겪고 있는 유럽은 단기적으로 가능한 모든 수단을 동원하여 가스 부족 및 전력난에 대응하고 있다. EU는 지난 7월 에너지 장관회의에서 내년 3월까지 가스 소비량을 15% 감축하는데 합의했으며, 겨울철 난방 수요와 러시아 공급 중단에 대응하기 위해 천연가스와 석탄을 최대한 비축하고 있다. 또한 영국, 독일 등에서는 폐쇄할 예정이었던 노후 석탄 및 원자력 발전소도 재가동하고 있다. 독일은 에너지 가격 부담 완화를 위해 2023년 1월부터 가정용 및 산업용 전력가격 상한제를 도입할 계획이며, 2월부터는 가스가격 상한제 도입도 검토하고 있다.

REPower EU 계획을 통해 친환경 에너지 전환 가속화 및 에너지 공급망 다변화

EU는 지난 5월 러시아産 화석연료를 대체하기 위한 방안으로 REPower EU 계획을 발표했다. 에너지 위기로 인해 단기간 화석연료 사용이 늘었지만, 2050년 탄소중립 목표는 변함없이 추진하겠다는 의지를 피력한 것이다. 주요 내용으로는 에너지 절약을 비롯해 러시아産 화석연료 독립을 위해 친환경 에너지 전환을 가속화하고, 에너지 공급망을 다변화하겠다는 계획이 포함되었다. 특히 2030년 전체 에너지 소비 중 재생에너지 비중을 기존 40%에서 45%로 높이겠다는 목표를 제시하면서 화석연료에서 재생에너지로 무게중심의 이동을 가속화할 계획이다. 천연가스의 脫러시아를 위해서는 노르웨이, 아제르바이잔 등 대체 공급처와 협력을 강화하는 한편, 미국, 중동, 이집트, 이스라엘 등으로부터 LNG 수입을 늘리는 등 시장다변화도 추진하고 있다. 또한 노르웨이-폴란드, 프랑스-독일, 프랑스-스페인 간 가스관을 신설하여 역내 상호안정성을 개선하는 방안도 모색하고 있다.

❖ 미국, IRA로 자국 내 친환경 에너지 공급망 구축


미국, IRA 내 첨단제조 생산 세액 공제로 친환경 에너지 설비 제조까지 지원을 확대

국제에너지기구(IEA)에 따르면, 태양광, 풍력발전은 가스 발전보다 핵심 광물 사용량이 약 6~13배 많다. 때문에 친환경 에너지 전환을 위해서는 에너지 안보라는 전통적 요소뿐만 아니라 친환경 에너지를 이용하는데 필요한 광물과 소재, 제조 역량 등도 함께 고려해야 한다. 미국은 지난 8월 시행된 인플레이션 감축법(IRA)을 통해 새롭게 자국 내 친환경 에너지 공급망 구축을 추진하고 있다. IRA에서는 과거 재생에너지 발전 부문에 제한되었던 지원 범위를 넘어, 첨단제조 생산 세액 공제(AMPC, Advanced Manufacturing Production Credit) 법안을 도입하여 친환경 에너지 설비 제조까지 지원을 확대하였다. 미국 내 태양광 발전, 풍력 발전, 배터리에 대한

소재·부품과 주요 광물을 생산하는 기업에 대해 세액공제 혜택을 제공하여 보다 안정적인 생산 기반이 갖추어지게끔 유도하는 것이다. 미국은 이를 통해 친환경 에너지 안보를 확보할 수 있으며, 이 과정에서 비동맹 참여를 최소화하고, FTA 체결국 등을 우대하는 방식으로 경제블록화를 이끌고 있다. 특히 태양광 제품은 중국산에 대한 추가 관세 및 쿼터 조치를 시행함과 동시에 신장지역 제조품과 부품을 사용한 제품 수입을 포괄적으로 금지하면서 적극적으로 공급망의 脫중국을 추진하고 있다.

❖ 새로운 친환경 에너지 공급망 구축은 한국의 기회

한국은 에너지 수입 의존도가 92.8%에 달해 공급차원에서 에너지 안보를 확보하는 것이 중요한 이슈이다. 이로 인해 지난 수 십 년간 공급처를 다변화하는 노력을 지속하여 원유, LNG, 유연탄 등 주요 에너지원의 국가별 수입 비중을 분산시켜왔다. 원유의 경우 2016년 86%였던 중동 수입 비중은 2021년 60%로 감소했고, 미주, 아시아 등의 비중이 확대되었다. LNG도 카타르, 호주, 미국, 말레이시아 등으로 수입국이 다변화되어 있으며, 장기 계약 중심으로 맺어져 있어 도입 차질에 대한 우려도 낮은 편이다. 다만 글로벌 에너지 가격의 상승으로 전반적인 도입 가격이 높아지는 점은 문제다. 또한 장기적으로 유럽이 LNG 수입을 늘리고, 미국·중동과 새로운 공급관계를 구축하면서 한국이 기존에 참여하고 있는 에너지 공급망의 경쟁심화와 이로 인한 가격 상승 우려가 존재한다.

화석연료의 안정적 조달도 중요하지만, 에너지 전환 관점에서는 향후 에너지 자립을 이끌 수 있는 친환경 에너지의 역할이 더욱 중요해질 것이다. IEA는 ‘세계 에너지 전망 2022’에서 러-우 전쟁으로 촉발된 에너지 위기는 깨끗하고 경제적이고 안전한 에너지 시스템으로 가는 역사적이고 장기적인 변화를 불러왔다고 평가했다. 2010년대 가교 에너지로 주목받았던 천연가스 황금기가 저물고 재생에너지, 원전, 수소 등 친환경 에너지의 시대가 본격 도래할 것으로 본 것이다. 미국, 유럽 등 주요국에서 새롭게 구축되는 친환경 에너지 공급망은 중립적 위치에 있는 한국의 입장에서 기회가 될 수 있다. 한국은 태양광, 원자력 등에서 일정 수준 이상의 경쟁력을 확보하고 있으며, 수소에 대한 투자도 선도적으로 진행하고 있다. 적극적인 에너지 전환과 함께 관련 산업이 경쟁력을 확보할 수 있도록 장기적이고 지속적인 투자와 체계적인 지원 대책을 마련할 필요가 있다. 

장기적이고 지속적인 투자와 체계적 지원으로 각 국 신규 친환경 에너지 공급망 구축에 참여

푸드테크, 미래산업으로서의 외연 확대 본격화

황 성 영 연구위원(sungyoung.hwang@hanafn.com)

‘CES 2022’에서 미래를 주도할 기술 트렌드 중 하나로 푸드테크가 선정되면서 푸드테크의 잠재적 성장성에 기대감이 고조되고 있다. 팬데믹 시기 비대면 소비 증가에 따른 리테일 분야의 성장, 원자재 및 인건비 상승에 대응하기 위한 스마트팜 시장의 확대, 탄소중립 및 동물보호를 지향하는 비거니즘의 부상 등에 따른 친환경 대체식품 시장의 확대 등 다양한 푸드테크 분야가 지속가능한 성장 산업으로 주목받으며 급성장 중이다. 글로벌 푸드테크 전성시대를 앞둔 시점에서 한국은 선진국에 뒤처지지 않는 기술 선도국으로서 식량강국이 되기를 희망한다.

■ 푸드테크, 세계최대 미래기술 박람회 ‘CES 2022’에서 5대 기술 트렌드로 선정

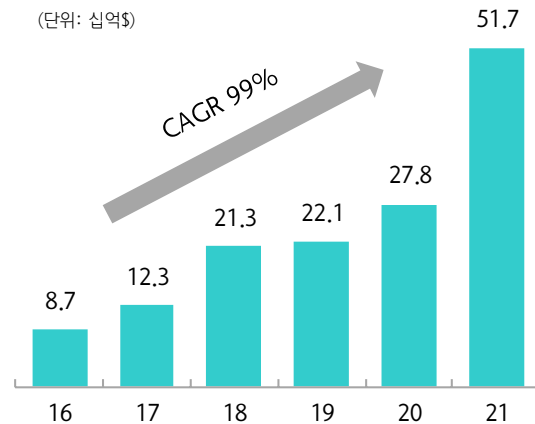
- 세계 최대 전자정보기술(IT) 전시회인 CES에서 이례적으로 푸드테크가 우주/AI/로봇 등과 함께 기술 트렌드로 선정되어 무한한 성장성이 기대되는 분야로 주목
 - CES 주최측은 전세계 푸드테크 시장 규모가 2027년 약 3,420억 달러(460조원)를 상회할 것으로 전망하면서 2022년 처음으로 푸드테크 카테고리를 신설
- 식량안보 해결을 위한 AI·자율주행 기반 농기계 및 스마트 영농 자동화 설비 분야, 친환경적 먹거리를 위한 대체육 분야, 인공지능 로봇쉐프 제품 등 다양한 푸드테크 기술이 대거 공개되며 지속가능한 성장 산업으로 주목
- 기후위기로 인해 반복되는 자연재해 현상과 러우 전쟁을 계기로 촉발된 곡물가격 상승으로 푸드테크에 대한 투자자들의 관심과 시장 규모는 더욱 확대
 - 글로벌 푸드테크 투자 규모(CAGR 99%, 십억\$): '16년(8.7)→'18년(21.3)→'21(51.7)

■ ‘CES 2022’가 선정한 5대 주요 기술 TREND 요약

신기술	요약
스페이스 테크	• 국가 주도개발이 아닌 민간 주도 '뉴스페이스' 시대 개막 (예: 스페이스X, 블루오리진 등)
로보틱스/AI	• 산업·가정용 로봇 등으로 진화하며 인간 라이프스타일 전반을 유기적으로 연결하는 방향으로 발전 • 엔터테인먼트, 커뮤니케이션, 교육용 로봇도 진화 중
모빌리티/메타버스	• 자율주행, 전기차, IOT 및 메타버스를 융복합 • 완성차 업체 외 조선업이 해양 모빌리티 기술을 선보이는 등 모빌리티 외연 확대
푸드테크	• 식품의 생산부터 가공, 배송 및 폐기까지 AI/빅데이터 분석 등을 통해 인력부족에 시달리는 전통 농업이 아닌 스마트 영농 자동화로 변화 • 지구 환경 및 기후변화에 대응하고 자신의 건강 증진을 위한 대체육, 배양육 기술을 통한 지속가능한 성장 산업으로 부상
디지털 헬스케어	• 코로나19 이후 비대면 진료 서비스 기술이 빠른 속도로 발전 중 • 의뢰의 미래가 병원을 넘어 헬스 테크를 적용한 건강 모니터링 및 진단 기술 부상

자료 : S&T GPS, 삼성KPMG

■ 글로벌 푸드테크 투자 규모 추이



자료 : AgFunder AgriFoodTech Investment Report(2022)

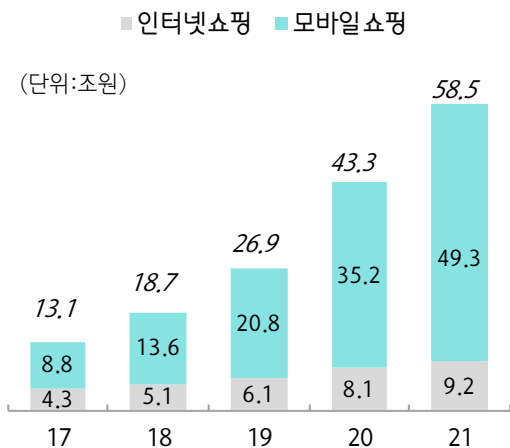
■ [리테일] 국내 푸드테크는 비대면 상황 속 배달업 중심 리테일 분야의 성장이 두드러짐

- 한국 푸드테크 시장은 팬데믹 시기 비대면 O2O(Online to Offline) 서비스를 활용한 주문 및 배달 서비스 중심의 빠르고 안정적인 배송을 강점으로 급성장
 - 음식배달(예: 배달의 민족, 요기요, 쿠팡 등) 및 신선식품 새벽배송(예: 마켓컬리, 오아시스 등) 서비스 중심으로 리테일 푸드테크 시장 확대
 - 온라인 식품 시장 규모 추이(조원): '17년(13.1) → '19년(26.9) → '21년(58.5)
- 라이더 없이 드론이나 자율주행 로봇을 활용한 로봇배달 서비스도 상용화 준비
 - 배민은 '22.8월 로봇배달 서비스를 개시했고, CU는 '22.7월 드론 배송을 일부 시작
 - 미국에서는 월마트, 아마존 등이 정부지원 속 드론 및 배달로봇 상용화가 빠르게 확대 중이나, 국내는 법적 규제 논의 단계로 상용화까지는 다소 시간이 걸릴 예정

■ [스마트팜] 농촌 노동력 효율을 제고하기 위해 각국은 정부차원의 미래 성장산업으로 사무인자동화 기반 '스마트팜'을 육성한 결과 산업 외형 중대 및 양적 성장세가 가시화

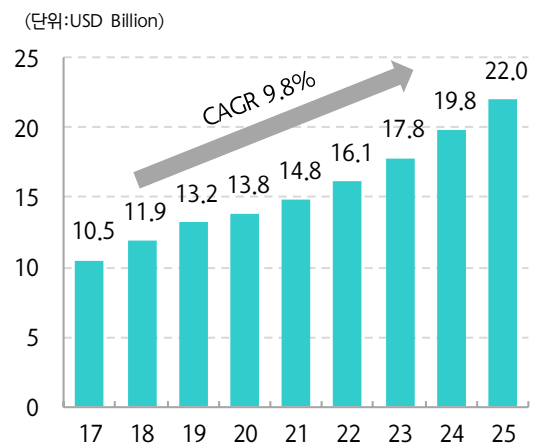
- 국내는 장기간 이촌향도에 따른 농촌 인구 고령화 현상으로 급감한 노동력 개선을 위한 정책지원 확대와 스마트팜 성과에 대한 인식이 확산되며 보급 면적 급증
 - 스마트팜 보급 면적(ha): 2014년(405) → 2018년(4,900) → 2021년(6,485)
 - 스마트축사(호): 2014년(23) → 2018년(1,425) → 2021년(4,743)
- 미국, 유럽 등 해외 농업주도국들은 제도적 지원을 통해 지속 가능한 농업으로의 전환을 목표로 스마트팜 기술혁신에 주력하는 만큼 시장 규모도 빠르게 확대
 - 전세계 스마트팜 시장은 2021년 기준 148억달러(19조원)로 연평균 9.8%씩 성장
 - 미국·호주는 넓은 토지에 기반한 노지농업 기술이 발달한 반면, 네덜란드·일본은 좁은 국토를 효율적으로 활용하는 온실 및 차세대 식물생산 시스템 기술을 선도

■ 국내 온라인 식품 시장 추이



자료 : 통계청, 삼일PWC경영연구원

■ 전세계 스마트팜 시장 규모 추이(2021년 이후 추정치)

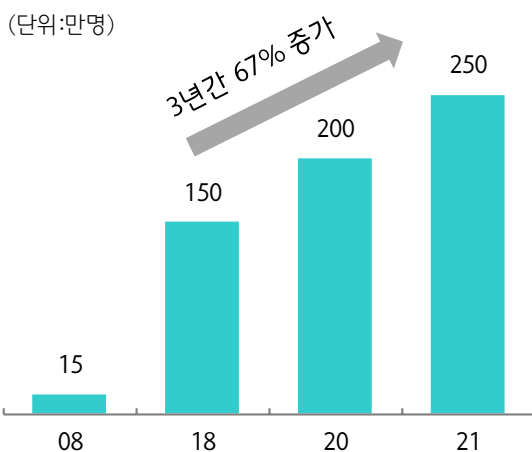


자료 : MarketsandMarkets(2020)

■ [대체육] 친환경 가치소비 트렌드 성행으로 ‘비거니즘’이 부상함에 따라, 식물성 대체식품 수요가 크게 증가하고 식품업계는 비건 브랜드 개발에 역량을 집중^[1]

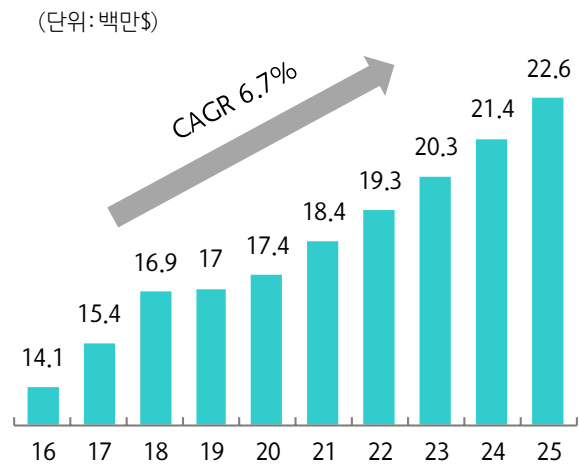
- 탄소중립을 위한 축산업 감축과 동물착취 반대를 지향하는 ‘비건(채식주의자)’ 인구가 증가함에 따라 육고기 대신 100% 식물성 재료로 만든 대체육 상품 수요가 증가하며 식품업계에서 다양한 비건 브랜드를 출시 중
 - 국내 채식인구는 '18년 150만명에서 '21년 250만명으로 최근 3년간 67% 증가
 - CJ제일제당은 ‘플랜테이블’, 농심은 ‘베지가든’ 등 각 기업에서 다양한 비건 브랜드 상품을 출시하고 제품군을 치킨·만두 등 40종으로 확대
- 기존 대체육에 쓰이던 건식 기반 기술이 아닌 ‘습식 대체육 제조기술’ 공법으로 실제 육고기의 맛과 식감을 구현했다는 평가를 받으며 수요 및 판매량이 급증
 - 국내 대체육 시장 CAGR 6.7% : '16년 14.1백만\$→'20년 17.4백만\$→'25년 22.6백만\$
- 콩, 두부 등을 활용한 식물성 대체육을 넘어 실제 육고기 세포 추출을 통한 ‘배양육’ 연구도 진행 중이며, 생산비용, 안전성, 윤리적 검토 등 확보 후 상용화 예정
 - 풀무원은 육류뿐만 아니라 도미·참치·방어 등 해산물 세포배양 생산기술을 보유한 스타트업 기업에 투자하며 ‘생선배양육’도 개발 중
 - 계란 및 유제품도 식물성 달걀이나 귀리우유 등 대체식품이 개발되어 매출이 급성장 중이고, 심지어 벌꿀도 천연 과즙을 활용한 대체꿀을 연구 개발 중
- 2040년에는 대체육·배양육이 전세계 육류 시장의 60%를 차지할 것이라는 전망^[2]
 - 글로벌 식물성 대체식품 시장이 '20년 29.4억 달러에서 '30년 162억 달러로 10년간 연평균 18.6%씩 성장할 전망

■ 국내 비건(VEGAN) 인구 증가 추이



자료 : 한국채식비건협회

■ 국내 식물성 대체육 시장규모 추이



자료 : 글로벌마켓데이터 ('21년 이후는 추정치)


[1] 비거니즘(Veganism): 채식으로 동물착취를 지양하고 탄소중립 기여를 위해 친환경 라이프스타일을 강조하는 문화

[2] 삼정KPMG, “미래 먹거리로 주목받는 대체식품과 투자 동향”(2022)

■ [로봇] 농업용 및 음식료 제조/서빙(배송)/설거지 공정의 로봇 수요는 지속 상승 전망

- 원자재 및 인건비 상승 심화로 인해 농·축수산업을 포함한 음식료 제조에 필요한 Value Chain상의 모든 공정에서 로봇을 활용한 자동화 수요는 꾸준히 상승 중
 - 음식료 제조공정 로봇의 세계 시장 규모는 2020년 기준 2.6조원에서 2026년 5.4조원에 도달하고(6년간 CAGR 18%), 음식 배달로봇은 2021년 14조원에서 2030년 113조원까지 (9년간 CAGR 76%) 성장 전망³⁾
- 2022년 국제로봇연맹이 글로벌 서비스 로봇의 5가지 트렌드를 발표하면서 관련 산업의 수요가 증가할 것으로 전망했는데 이 중 2개가 푸드테크 로봇에 해당
 - ① AMR(자율주행로봇)과 배송로봇, ② 자동화 식당, ③ 의료 및 재활, ④ 사회적 로봇(전염병 상황에서의 치료), ⑤ 청소로봇

■ 푸드테크 시장이 본격적으로 확대되기 시작한 만큼 국내외 환경 변화에 대한 지속적인 모니터링 및 유망한 하위 기술 분야에 대한 면밀 검토 후 비즈니스 기회 모색이 필요

- 기후위기, 식량안보 등 향후 위기들을 고려하면, 영농 및 식음료 산업의 혁신을 통한 푸드테크의 진화는 불가피한 과제임을 인식할 필요가 있음
 - 푸드테크 시장 규모가 확대될 것으로 예상됨에 따라 식품 관련 신기술에 대한 신속한 규제검토가 필수적임
- 국내는 리테일 분야에 대한 푸드테크 의존도가 높아 대체식품, 스마트팜 등 다양한 분야에 대한 정부와 민간기업의 적극적인 투자와 건전한 생태계 구축이 필요
- 고성장 중인 푸드테크 산업의 국내외 상황에 대한 면밀한 모니터링을 통해 잠재적 성장성이 높은 하위 기술 분야를 포착해 선제적 투자방안 모색이 필요 

■ 푸드테크 로봇 분류 (식당자동화 로봇 한정)

분류	내용
조리로봇	● 다관절로봇(Articulated Robot) 플랫폼 기반으로 스마트 툴 체인저 및 그리퍼(물건을 쥐고 놓음) 기술을 사용해 음식을 조리하는 로봇 또는 협동 플랫폼으로 요리사를 보조하는 로봇
서빙로봇	● SLAM(Simultaneous Localization And Mapping) 알고리즘 기반 자율주행 기능과 LiDAR(Light Detection And Ranging) 센서를 활용, 조리된 음식을 소비자에게 운반, 전달하는 로봇
접객/설거지로봇	● IoT 등을 활용해 스마트폰, 태블릿PC로 예약, 좌석 안내, 주문 결제가 가능한 로봇으로 휴머노이드 형태 지향 ● 다관절로봇의 팔을 사용하거나 전용 식기 및 기구를 결합해 퇴식구로 운반된 그릇을 대규모로 세척하고 정리하는 로봇
배달로봇	● 자율주행, IoT 기술을 활용하여 음식을 최종 소비자에게 배송하는 로봇

자료 : 삼일PWC경영연구원

■ 무인 로봇바리스타 ‘비트’



자료 : 비트코퍼레이션,

3) Lux Research Incorporation, Statista, 삼일PWC경영연구원

2023년 글로벌 소비자 트렌드

신 상 희 수석연구원(sanghuishin@hanafn.com)

경기 둔화로 인한 불확실성이 2023년에도 계속되는 가운데, ‘온라인(모바일) 활동의 양·질적 변화, 지속가능성에 대한 관심 감소, 불황 보상 소비’ 등이 내년도 소비자 트렌드로서 전망된다. 유희 목적의 온라인 활동이 늘며 소셜 미디어의 영향력이 커지고 있으며, 경기 둔화로 지속가능성에 대한 소비자 관심은 감소하고 있지만, 불황에 맞서 심리적 위안을 주는 제품의 수요는 늘어날 것으로 보인다. 금융회사는 이러한 흐름을 고려해 2023년 대(對) 소비자 전략을 수립할 필요가 있다.

■ 물가 상승 및 금리 인상으로 인한 경기 둔화가 계속되며, 2023년도 VUCA의 해 될 전망이다¹⁾

- 변동성(Volatility), 불확실성(Uncertainty), 복잡성(Complexity), 모호성(Ambiguity)의 시대에 새로운 기회를 잡기 위해서 소비자 행태에 대한 이해는 필수
 - 특히 스마트폰 보급 이후 태어난 ‘디지털 네이티브’ 알파 세대(2010 년 이후 출생자)의 부상은 소비자층에 소구하기 위한 기업의 전략이 진화해야 할 필요가 있음을 의미
- GWI(글로벌웹인덱스)는 2023년 글로벌 소비자 트렌드로 ① 온라인(모바일) 활동의 양·질적 변화, ② 지속가능성에 대한 관심 감소, ③ 불황 보상 소비를 전망

■ 2022년은 코로나19 리오프닝 효과로 글로벌 소비자의 온라인(모바일) 이용 시간이 감소하는 가운데, 온라인 활동에 대한 관점이 근본적으로 변화하는 모습이 드러남

- Z세대에게 인터넷(모바일)은 정보 검색이 아닌 유희와 영감을 얻기 위한 수단이기에 검색 엔진의 영향력은 약화되고 소셜 미디어(SNS)의 영향력은 증가
 - ’22년은 비즈니스 네트워킹(-23%), 비즈니스 정보 탐색(-16%), 뉴스 확인(-15%) 등의 활동이 ’18년 대비 감소하며 온라인 이용 목적의 변화 가시화
 - Z세대는 상품 정보를 탐색할 때도 검색엔진(44%)보다 SNS(48%)에 의존
 - 다만, SNS에 대한 부정적 인식 또한 확산되는 추세로, ’22년 기준 ‘SNS 이용량이 전보다 줄었다’, ‘SNS는 불쾌하다’에 대한 동의율은 14%, 11% 증가 (’20년 대비)
- 메타버스는 소수자 집단의 ‘정체성 놀이’를 위한 커뮤니티로 발전 중
 - 메타버스 세계의 익명성 및 자율성은 성소수자(LGBTQ+), 장애인 등 소수자 집단이 활동하는 저변이 되며, 이들 집단은 복장(+20%p), 신체적 외양(+13%p), 정체성성(+9%p) 등 캐릭터의 커스터마이징을 통한 자기표현을 일반인보다 중시

[1] GlobalWebIndex, 2022.11.8. “Connecting the dots: Discover the trends that’ll dominate 2023”

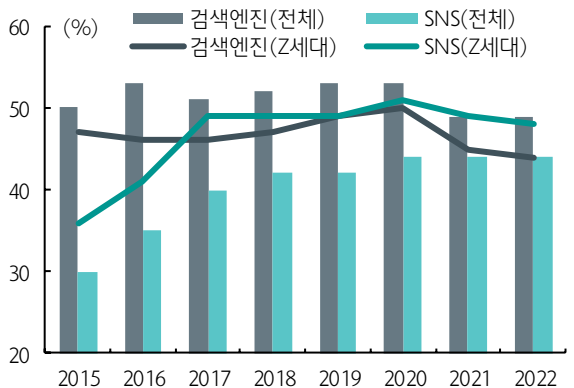
■ 경기 둔화의 영향으로 글로벌 소비자의 지속가능성에 대한 관심은 감소하고 있지만, 불황에 대한 보상으로 '나를 위한' 제품의 지출은 증가할 것으로 전망

- 경기 둔화로 환경 문제를 우선순위에 두고 고려하기 어려워지며 소비자의 지속가능성 제품 소비 의향 및 기업(브랜드)의 지속가능성 활동에 대한 기대심리 약화
 - '환경 보호는 중요하다', '브랜드가 환경 친화적이길 바란다'라는 주장에 대한 동의 점수 및 비율은 '22년 기준 각각 22%, 21% 하락 ('20년 대비)
- 리오프닝 효과 및 불황에서 심리적 보상(treat)을 얻길 바라는 소비자 심리를 반영하여 세대 및 성별을 불문하고 의류/케어/뷰티 제품의 수요가 증가
 - '22년 8월 기준, MZ세대 여성은 '의류 > 케어 제품 > 화장품'을, 남성은 '전자기기 > 배달음식 > 의류'를 향후 보상 소비 희망 품목으로 꼽았으며, X세대·베이비부머도 의류 등을 3위권 내 선정

■ 코로나19 리오프닝과 경기 둔화가 동시에 영향을 미치는 현재, 금융회사가 소비자에게 소구하려면 소비자 트렌드 변화를 마케팅 등 대(對) 소비자 전략에 녹여낼 필요

- 검색엔진, SNS, 메타버스 등에 대한 세대별 활용행태를 이해하고 이를 바탕으로 적합한 온라인 마케팅 전략을 고안해야 소비자에 소구 가능
 - 특히 Z세대를 비롯한 미래세대에 소구하려면 이들이 온라인 환경에서 각종 상품을 탐색하고 정보를 습득하는 핵심 수단인 SNS를 잘 활용할 필요
- 한편, 지속가능성에 대한 소비자 태도 변화는 불황으로 인한 단기적 추세일 수 있으므로 ESG 성과를 개선하기 위한 금융회사의 노력은 지속될 필요 📈

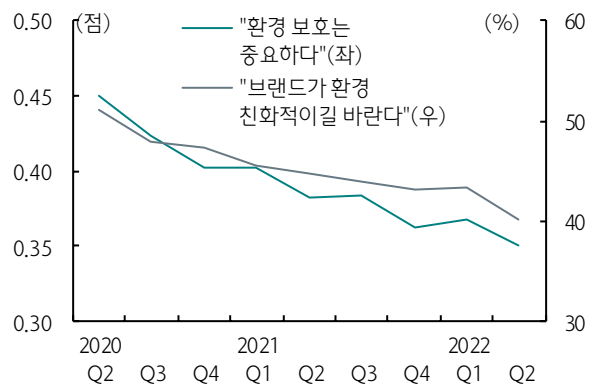
■ 온라인 환경에서의 제품(브랜드) 탐색 수단



* 조사대상 : 만 16-64세 인터넷 사용자 (Z세대 1997~2006년생)

자료 : GlobalWebIndex

■ 지속가능성에 대한 소비자 관심 감소



* 변화폭 기준 상위 5개 국가의 응답 점수(또는 %) 평균 (좌) 스페인, 태국, 영국, 덴마크, 이집트 (우) 말레이시아, 뉴질랜드, 아르헨티나, 이집트, 러시아

자료 : GlobalWebIndex

DBS, 아시아 은행권의 기후변화 대응 선도

최희재 수석연구원(heejae.choi@hanafn.com)

최근 글로벌 대형은행은 소비자와 투자자의 요구에 따라 지속가능 경영을 확대하는 추세이다. DBS는 지난 9월 '2050 탄소중립' 달성을 위한 노력의 일환으로 탈탄소화 실행에 대한 구체적인 방안을 제시하는 등 아시아 은행권의 기후변화 대응을 선도하고 있다. DBS는 고객과 임직원 대상으로도 지속가능경제에 참여할 수 있는 기회를 제공하며 사회적 영향 창출에도 집중하는 모습이다. 국내은행도 기후변화 대응을 위해 노력하고 있지만 아직은 대응이 미흡한 것으로 평가된다

■ DBS는 적극적인 지속가능성 제고 노력을 통해 아시아 은행권의 기후변화 대응을 선도

- DBS는 '2050 탄소중립 달성'을 위한 노력의 일환으로 아태지역 은행 중 최초로 탈탄소화를 선언하고 2022년 9월 탈탄소화 실행에 대한 구체적인 방안을 제시^[1]
 - DBS는 다수 은행의 대출 대부분의 비중을 차지하고 DBS의 대출 중 30% 이상을 차지하는 에너지, 석유, 자동차 등 7개 주요 산업에 대한 탈탄소화 방안을 마련
- 2022년 3월 DBS는 아시아 주요 32개 은행 중 가장 높은 기후대응 등급 CC를 부여받고 지속적인 지속가능 경영을 실행하며 아시아 은행권의 기후변화 대응을 선도^[2]
 - 싱가포르 환경단체 Asia Research and Engagement(ARE)의 아시아 지역 주요 은행의 기후변화 정책 분석 결과에 따르면 A·B등급을 받은 은행은 없음
 - CC등급은 장기적인 Net-Zero 목표가 있고 기후변화에 투명한 지배구조 및 리스크 평가 프로세스 등이 있지만 구체적인 중단기적 전략이 없는 경우 부여

■ DBS는 고객과 임직원에게 지속가능경제 참여 기회를 제공하며 사회적 영향 창출에 집중

- 2021년 DBS는 탄소배출권 거래 디지털 플랫폼 Climate Impact X(CIX)을 설립하여 전 세계 기업들에게 탄소배출권을 편리하게 비교·거래하는 서비스를 제공
 - CIX는 DBS가 싱가포르거래소 등과 공동으로 설립한 플랫폼으로 인공위성 모니터링, 머신러닝·블록체인 기술을 통해 탄소배출권 거래의 투명성 및 효율성을 제고
- DBS는 건물 옥상을 '도시 농장'으로 전환해 사무실에서 나오는 음식물 쓰레기를 작물을 위한 퇴비로 사용하는 등 임직원의 식량 지속가능성에 대한 인식을 제고
 - 전 세계적으로 음식물쓰레기가 전체 온실가스 배출량의 8%를 차지함에 따라 DBS는 음식물쓰레기가 고형 폐기물 중 30%가 달하는 홍콩에 '도시 농장'을 건설


[1] "Singapore's DBS, first bank in southeast asia to announce decarbonisation commitments", PR Newswire, 2022.09

[2] "Balancing ESG goals with growth targets a top challenge for SMEs: DBS survey", The Business Times, 2022.10

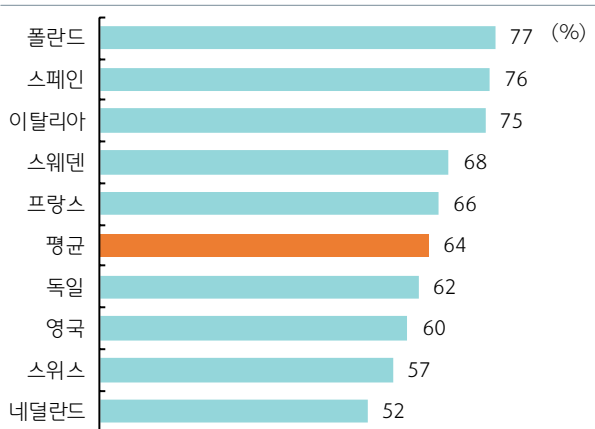
■ 글로벌 대형은행은 소비자의 요구와 투자자의 압박에 따라 기후변화에 적극 대응

- 전 세계적으로 환경 인식 및 지속가능성에 대한 인식이 제고됨에 따라 대형은행들에 대한 소비자 및 투자자의 지속가능 경영에 대한 요구가 늘어나는 추세
 - 유럽 소비자의 64%는 은행을 통해 지속가능투자를 실행할 의향이 있으며, 30%는 ESG 관련 상품이 5~10%의 추가 비용이 들더라도 투자를 하겠다고 밝힘³⁾
 - '22년 4월 Wells Fargo, Bank of America, Citibank 등 미국 대형은행의 주주총회에서 일부 주주들이 기후변화 대응 문제에 대한 추가적인 실행을 요구
- 이에 따라 글로벌 대형은행들은 소비자와 투자자의 증가하는 지속가능 경영 요구를 충족시키는 방안을 모색하고 실행 규모와 속도를 확대
 - '22년 1월 JP Morgan은 지속가능 투자 특화 사모펀드팀을 신설하여 1.5억 달러를 투자해 다양한 산업을 위한 기후 및 자원 효율성 관련 솔루션 지원을 개시
 - Wells Fargo, Citibank 등 대형은행은 Net Zero Banking Alliance 회원 가입을 통해 2050년까지 투자 및 대출 포트폴리오를 Net-Zero 수준에 맞추겠다고 약속

■ 국내은행도 기후변화 대응을 위해 노력하고 있지만 아직은 미흡한 상황

- 국내은행도 기후변화 대응을 위해 노력하고 있으며 일부 은행은 타 아시아 은행 대비 상대적으로 높은 대응 수준을 유지하고 있지만 전반적으로 미흡한 상황
 - 기후위기 대응 순위/등급 : KB(3위/C등급), 신한(6위/C등급), 하나(8위/DD등급)
 - C등급은 장기적인 Net-Zero 목표는 있지만 구체적인 중단기 전략이 없는 경우, DD 등급은 기후변화 리스크에 대한 인식이 있고 대략적인 전략이 있는 경우 부여
- 국내에서도 은행을 포함한 금융회사의 구체적인 탄소배출량 감소 계획 등 장기적인 Net-Zero 목표뿐만 아니라 중단기적인 계획이 필요 

■ 유럽 국가별 소비자의 지속가능투자 의향



자료 : AT Kearney

■ 아시아 주요은행의 기후위기 대응 등급

순위	은행	등급	국가
1	DBS Group	CC	싱가포르
2	CIMB Group	C	말레이시아
3	KB Financial Group	C	한국
4	Mitsubishi UFJ Financial Group	C	일본
5	Mizuho Financial Group	C	일본
6	Shinhan Financial Group	C	한국
7	Sumitomo Mitsui Financial Group	C	일본
8	Hana Financial Group	DD	한국
9	Kasikornbank Public	DD	태국
10	Malayan Bank Bhd	DD	말레이시아
11	Oversea-Chinese Banking Corp	DD	싱가포르
12	United Overseas Bank	DD	싱가포르

자료 : Asia Research and Engagement(ARE)

³⁾ "Why banks must innovate to capture the social factor in ESG", AT Kearney , 2022.09

금리: 인상기조 후반부 진입으로 긴축 경계감 완화

윤 석 진 연구원(sjyun826@hanafn.com)

글로벌 금리는 중국 코로나 재확산 등 주요국의 경기우려를 반영하며 장기물 중심으로 하락했다. 국내금리는 금통위의 금리 인상 폭 축소와 내년 성장률 전망 하향에 따라 하락했다. 11월 금통위에서는 경기 둔화 및 단기금융시장 위축을 감안해 25bp 인상을 결정했고, 정책 초점이 점차 물가에서 경기/금융안정으로 이동하는 모습을 보였다. 국내금리는 추가 긴축 경계감 완화로 상방 리스크 감소하나, 최종 금리 전망 수준(3.5~3.75%)을 반영한 구간에서 하방경직성을 보이며 등락할 전망이다.

■ 글로벌 금리는 중국 코로나 재확산 등 주요국 경기 우려를 반영해 장기금리 하락

- 美 10월 CPI가 7%대로 하락해 호조를 보인 데 이어, 10월 PPI 또한 예상치를 하회함(발표 8.0%, 예상 8.3%, 9월 8.5%)에 따라 물가상승률 둔화 기대감 고조
 - 미국 CPI/PPI(% , YoY) : 22.7월 8.5/9.8 → 8월 8.3/8.7 → 9월 8.2/8.5 → 10월 7.7/8.0
- 반면, 고강도 긴축에 따른 경기 하강이 가시화되며 美 11월 S&P 제조업 구매관리자지수(PMI)가 기준치인 50을 하회한 47.6로 발표되며 2.5년 만에 위축국면 진입
- 또한 중국의 코로나19 재확산세 심화로 제로코로나 정책 완화에 대한 시장 기대가 축소되었으며, 방역정책 재강화에 따라 글로벌 경기 부진 우려 확대
- 볼러드 총재 등 연준 인사들의 매파적 발언에 따른 긴축 경계감이 단기금리의 하락을 제한한 가운데, 주요국의 경기 둔화 우려가 확대되면서 장기금리 하락
 - 美 국채 2/10년물 금리(%) : 11.10일 4.32/3.82 → 11.18일 4.51/3.83 → 24일 4.51/3.70


■ 국내금리는 금통위의 금리 인상 폭 축소와 내년 성장률 전망 하향조정에 따라 하락

- 11월 금통위의 기준금리 인상 폭 축소(50bp → 25bp) 결정과 더불어 내년 성장률 전망치의 큰 폭 하향조정이 주목되며 시장의 통화긴축 경계감이 크게 완화
- 또한 정책 결정시 국내요인을 우선시할 것이며, 현재 금리가 중립금리 상단 이상에 진입했다는 총재 발언이 부각되며 금리 인상 종료에 임박했다는 기대감 증대
- 이와 더불어 11월 FOMC의사록 내용이 비둘기파적(Dovish)으로 평가되는 등 대외 긴축 리스크 완화 소식이 맞물리면서 국내 시장금리는 큰 폭 하락
 - 국고 3/10년 금리(%) : 11.11일 3.83/3.89 → 18일 3.79/3.80 → 25일 오전 3.65/3.63

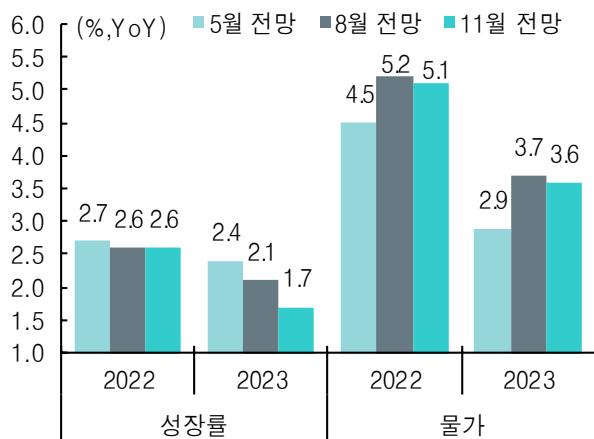
■ 11월 금통위, 경기 둔화와 단기금융시장 위축을 감안해 0.25%p 기준금리 인상 결정

- 금통위는 높은 물가오름세에도 불구하고, 외환 리스크가 완화된 점과 경기 둔화 흐름 심화, 단기금융시장 위축 등을 감안해 25bp 인상 단행(3.0%→3.25%, 만장일치)
 - 한은 경제전망에서는 주요국 경기 동반 부진으로 '23년 상반기 잠재수준을 하회하는 성장률을 기록할 것으로 예상하면서, 내년 성장률 전망 0.4%p 하향조정(2.1% → 1.7%)
- 통방문에서는 10월 수출 감소 전환 언급 등을 통해 경기 둔화에 대한 유의 수준을 높였으며, PF-ABCP 위험 등을 추가해 금융안정에 대한 경계가 높아졌음을 확인
- 한은 총재, 이번 인상을 통해 중립금리 상단 혹은 그 이상의 제약적 수준에 진입한 것으로 판단하고 있다고 발언해 기준금리 인상기조의 후반부에 도달했음을 시사
 - 또한, 최종 기준금리 전망에 대한 금통위원들의 분포에 대해 구체적으로 언급(3.25%를 예상한 위원 1명, 3.50% 전망 3명, 3.75% 가능성을 염두에 둔 위원 2명)
- 향후 국내 통화정책은 물가 불확실성과 한-미 기준금리 역전 등이 추가 긴축 필요성으로 작용하겠으나, 점차 정책 우선순위가 물가에서 경기/금융안정으로 이동함에 따라 추가 금리 인상 폭은 크지 않을 전망

■ 국내금리는 금리 인상기조 후반부 진입으로 긴축 경계감 완화됨에 따라 상방 리스크 감소

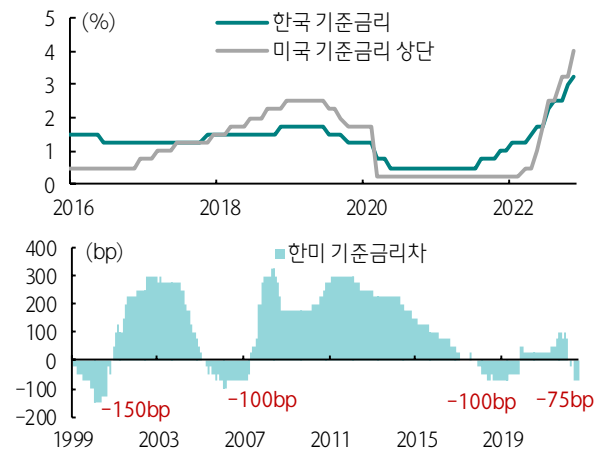
- 美 금리는 글로벌 경기 침체에 대한 우려가 확대된 점과 11월 FOMC의사록에 대한 비둘기파적(Dovish) 평가에 영향을 받으며 당분간 하방압력이 우세할 전망
 - 11월 FOMC의사록에서 연준위원 상당수가 조만간 금리인상 속도를 조절하는 데 동의
- 국내금리는 인상기조 후반부에 진입함에 따라 상방 리스크 감소했으나, 최종 금리 전망 수준(3.5~3.75%)을 반영한 구간에서 하방경직성을 보이며 등락할 전망
 - 국고채 3년, 10년 금리는 각각 3.6%~3.9%, 3.6%~3.85% 범위로 전망 

■ 한국은행 수정 경제전망



자료 : 한국은행 경제전망

■ 한미 기준금리 및 내외금리차



자료 : Bondweb

외환: 달러의 방향 전환, 원화에 혼풍 불어넣기

오 현 희 연구위원(hyunheeoh@hanafn.com)

원/달러 환율은 10월 미 CPI 발표 이후 큰 폭으로 하락한 후 연준 인사들의 매파적 발언, 중국 코로나 확진자 증가에 따른 봉쇄 우려, 러·우 전쟁에 따른 지정학적 리스크 등으로 반등하는 모습을 보였다. 그러나, 이후 11월 FOMC 의사록에서 금리인상 속도조절 가능성이 확인되고 달러화가 반락하면서 원/달러 환율은 1,300원대 초중반으로 하락하였다. 연준 금리인상 관련 불확실성이 다소 완화되는 모습이지만, 중국발 리스크에 따른 변동성 확대에 유의할 필요가 있다.

■ [원/달러 환율] 대내외 불안요인에도 불구하고 달러화 약세 속 1,300원대 안착

- 원/달러 환율은 미국 10월 CPI 발표 이후 급락에 따른 부담 속에 연준 인사들의 매파적 발언, 중국 봉쇄 우려 등으로 1,360원대까지 상승
- 아울러 외국인의 국내 주식 순매수세 약화, 수출 감소폭 확대 및 무역적자 지속 (11.1~20일 수출 -16.7%, 무역적자 \$44억) 등 대내 요인도 상방요인으로 작용
 - 11.14~24일 외국인 국내주식(코스피+코스닥) 1,966억원 순매도
- 그러나 美 경제지표가 부진한 흐름을 보이는 가운데 FOMC 회의록 공개 후 시장의 금리인상 속도조절 기대감으로 달러화가 약세를 보이며 원/달러 하락
 - 11월 금통위에서 한국은행이 25bp 금리인상을 단행했으나 시장 예상에 부합하는 수준으로 원/달러 환율에 대한 영향은 미미(11.24일 1,328원)

■ [국제 환율] 미국의 부진한 경기지표와 연준 긴축속도 조절 기대감에 달러화 약세

- 달러화는 연준 위원들의 매파적 발언이 이어지면서 약세 흐름을 되돌리기도 하였으나, 부진한 경기지표가 발표되고 FOMC 회의록이 공개되면서 반락
 - 11월 제조업·서비스업 PMI가 모두 위축되며, 종합PMI 하락(10월 48.2→11월 46.3)
- 유로화는 미국 금리인상 감속 기대 등으로 강세를 보이는 가운데, 제조업 PMI(47.3)가 시장 예상치를 상회하는 등 경제지표 호조에 따른 강세 지속
- 위안화는 방역조치 완화정책 및 부동산 부양책 발표와 우호적 미·중 회담 등으로 강세를 보였으나, 코로나 확진자 급증 등 방역강화 우려가 높아지면서 약세 전환
 - 중국의 10월 소매판매(-0.5%)가 감소 전환한 가운데 산업생산(5.0%)과 고정투자(5.8%)가 시장전망치를 하회하는 등 실물지표가 악화된 점도 약세 요인

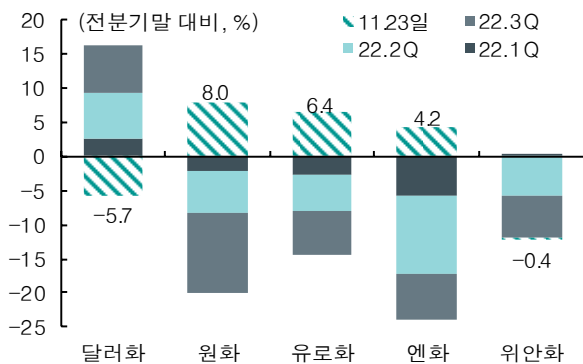
■ 미국의 통화긴축 속도 조절 기대가 높아지면서 달러화의 변곡점 도달 가능성 부각

- 달러화지수는 미국의 금리가 인상되는 구간에서 강세를 보이는 모습
 - 미국의 2004년과 2015년 금리인상기를 살펴보면 금리인상을 앞둔 시점부터 금리인상이 지속되는 구간에서 달러화가 강세를 보이는 모습
- 그러나 금리인상 지속에도 불구하고 인상 속도 조절에 대한 기대가 형성되거나, 금리 변동폭 및 속도가 완만해질 경우 달러화 강세 제한되는 모습
 - 2004.6월 연준의 금리인상 단행으로 달러화가 강세를 보였으나, 2006.4월 버냉키 의장의 금리인상 중단 발언으로 금리인상 기대가 약화되면서 달러화 약세 전환
 - 2015년~2018년 금리인상기 2017.3월 연준이 기준금리를 점진적으로 인상할 방침을 시사하자 달러화 강세압력 완화
- 최근 발표된 FOMC 회의록에서 상당수 위원들이 인상속도를 늦추는 것이 적절하다고 발언하는 등 속도조절 기대가 높아지고 있어 달러 약세 전환 가능성 확대
 - 12월 FOMC 75bp 인상 확률: 10.24일 54.9% → 11.24일 24.2%(CME Fedwatch)

■ 연준발 불확실성이 완화되는 모습이나, 위안화 움직임에 따른 변동성 확대에 유의

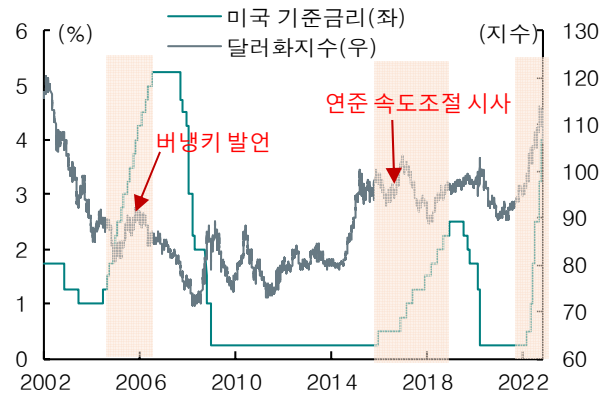
- 최근 시장의 불안을 키운 연준 위원들의 매파적 발언이 FOMC 의사록을 통해 해소된 측면이 있으며 금리인상 속도조절에 대한 기대로 원/달러 환율 안정 예상
 - 다만, 의사록에서 최종금리 상향 가능성이 언급된 점은 달러화 상승압력을 높일 수 있으며, 환율하락에 따른 수출업체 결제수요 유입은 환율 하단을 지지할 가능성
- 중국 코로나 재확산과 부양책 발표 등에 따른 위안화 향방에 따라 환율 변동성이 확대될 가능성 등을 고려, 향후 2주간 원/달러 환율은 1,300~1,370원 등락 예상

■ 주요통화 가치 변화



자료 : Bloomberg

■ 미국 금리인상기 달러화지수 추이



주: 음영은 미국 금리인상 시기
자료 : Bloomberg

부동산: 단계적 규제 완화에도 시장은 냉각

하 서 진 수석연구원(seojinha@hanafn.com)

매물 적체가 이어지는 가운데 급매 거래로 인해 매매가격은 5개월 째 하락세를 유지하고 있다. 대출규제, 금리 인상 등의 영향으로 가계 대출이 전 분기 대비 감소하였으나 금리 상승세는 지속될 가능성이 높고 가격 하락폭이 확대되는 상황은 매수심리 개선에 부정적으로 작용할 전망이다. 수도권 내 규제지역 해제 등 규제 완화안이 발표되었으나 시장 안정을 유도하기에는 제한적이며 하방압력 완화를 위한 규제 완화안이 추가적으로 발표되어도 일부 부문에만 영향을 끼칠 전망이다.

■ 심리가 냉각되며 매물 적체된 가운데 급매 거래 영향으로 매매가격 하락세 유지

- 전국 주택 매매가격은 추가 하락 우려에 매수심리가 위축되고 매물 적체가 심화되면서 급매 중심으로 거래된 결과 5개월 째 하락세 지속
 - 전국 주택 매매가격 상승률(% , MoM) : -0.29('22.8월) → -0.49(9월) → -0.77(10월)
- 아파트와 연립주택은 거래 심리 위축, 급매 영향으로 모든 규모에서 하락세를 보였으며 단독주택은 상승폭이 축소되었으나 상승세 유지
 - 유형별 상승률(% , MoM, 9월/10월) : 아파트 -0.78/-1.20, 연립 -0.15/-0.24, 단독 0.10/0.05
- 한편, 임대시장은 대출 이자 부담으로 임대인과 임차인의 월세 선호가 이어지며 전세보다 월세 계약이 증가한 결과, 전세가격은 하락하고 월세가격은 상승


■ 주택시장 주변 환경은 개선되기 어려워 매수심리 회복에 부정적

- 차주별 DSR 규제, 금리 상승으로 자금조달 여건이 악화되며 가계 대출은 전 분기 대비 감소하였으며 물가 안정 등을 위해 기준금리 인상은 지속될 전망
 - 가계대출(억원, 전기 대비 증감) : -7,705('22.1Q) → 8,023(2Q) → -3,150(3Q)
- 원리금 상환 부담으로 추가자금 조달이 어려운 가운데 원자재값 상승 등으로 인해 아파트 분양가격도 상승하면서 신규 수요의 매매시장 진입에 난관
 - 전국 민간아파트 분양가격(천원/㎡) : 4,454('22.8월) → 4,505(9월) → 4,562(10월)
- 매수심리 위축이 지속되면서 주택가격 하락세 장기화를 예상하는 시각이 강해져 단기간 내 매수심리 회복은 어려울 전망
 - 주택 매매시장 소비심리지수(수도권/비수도권) : 89/91.2('22.9월) → 82.5/84.6(10월)

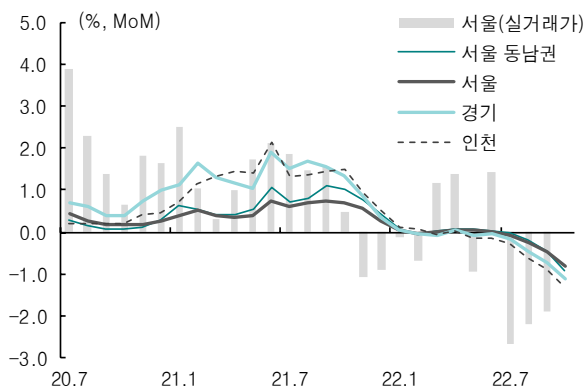
■ 수도권 내 규제지역 해제 등 규제가 완화되었으나 시장 안정을 유도하기에는 제한적

- 정부는 수도권 내 서울과 경기 4곳을 제외하고 규제지역(투기과열지구, 조정대상 지역)을 해제하여 실수요 주택 거래와 시장 정상화를 유도
 - 서울 및 경기 일부는 높은 수요, 규제 완화의 파급효과를 고려해 규제지역 유지
- 미분양 증가에 대응해 준공 전 미분양 PF대출 보증이 신설되나 할인 분양 등 미분양 해소를 위한 건설사의 자구 방안이 전제되기에 가격 하방압력이 우세
- 또한, 중소형 사업장 대상 PF 보증 확대, 리츠의 부동산 법인 지분 보유기준 완화 등도 예정되어 있으나 시장 여건 악화로 인한 공급기반 위축은 불가피
 - 다만, 채안펀드 조성, 증권사 유동성 지원과 같이 건설사 등의 단기 자금유통에 도움

■ 규제 정상화 위한 규제 완화안이 추가되어도 시장 내 하방압력은 지속될 전망

- 2023년 공시가격 현실화율이 2020년 수준으로 인하되겠지만 이는 재산세 등을 비롯한 주택 보유 부담 감경에 영향을 끼칠 뿐, 매매수요 확대에는 제한적
 - 공시가격 현실화율(%), 기준/수정): 아파트 72.7/69, 단독 60.4/53.6, 토지 74.7/65.5
 - 가격 하락세가 이어지면서 급등했던 지역 및 유형을 중심으로 가격 하락폭이 확대되자 시세가 공시가격과 유사하거나 공시가격을 하회하는 경우가 발생
- 재건축 절차 중 안전진단 기준도 연내 완화할 예정이나 조합설립인가 등 후속절차와 이해관계가 첨예한 분양가격 산정 등은 재건축 추진 활성화에 걸림돌
- 하방압력을 완화하기 위해서는 매매수요 확대를 통한 거래활성화가 필수적이며 이를 위해 규제지역 추가 해제, 대출규제 완화 등이 논의될 필요 

■ 월간 주택 매매가격 변동률



자료 : 한국부동산원(종합주택 매매가격, 공동주택 실거래가)

■ 「부동산 시장 현안 대응방안(11.10)」 내 후속조치 사항

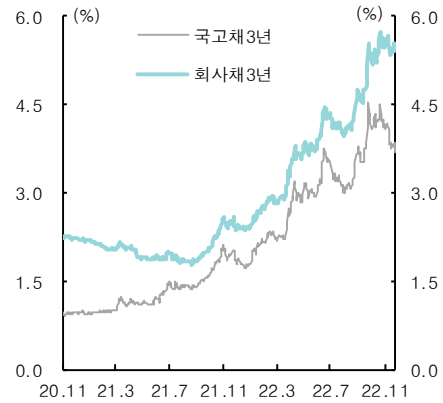
구분	내용	추진일정
PF 지원확대	준공 전 미분양 사업장 대상 PF 대출 보증상품 신설	2023.2월
리츠 규제 완화	리츠의 부동산 자산 인정 기준 완화	2022.12월
재건축 규제 완화	안전진단 기준 중 구조안전성 비중 상향	2022.12월
수도권 내 규제지역 해제	서울 및 서울 연접지역 외 규제지역 해제	2022.11월
LTV 규제 완화	규제지역 내 무주택자 대상 LTV 50%로 일원화	2022.12월 (잠정)
서민·중산층 부담경감	서민실수요자 대상 LTV 한도 상향(4억→6억)	2022.12월

자료 : 국토교통부

국내 금융시장

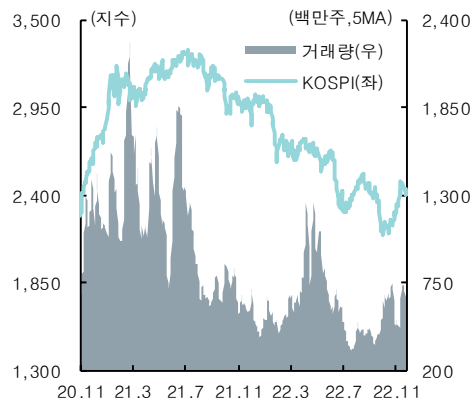
금리

	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
10월말	3.19	3.96	4.79	5.58	4.19	4.26
11월 18일	3.03	3.99	4.87	5.43	3.79	3.85
11월 21일	3.05	4.01	4.86	5.49	3.84	3.86
11월 22일	3.07	4.02	4.85	5.52	3.84	3.85
11월 23일	3.08	4.02	4.86	5.54	3.85	3.86
11월 24일	3.27	4.03	4.77	5.40	3.69	3.72



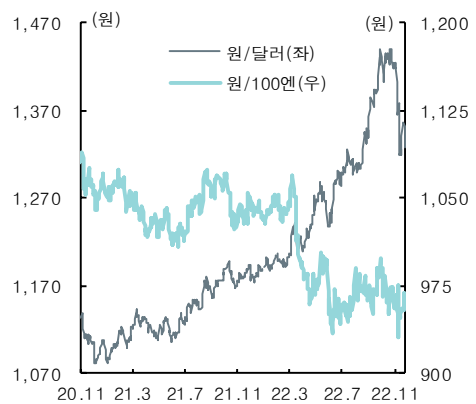
주가

	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
10월말	2,293.6	86,793	401	2,321
11월 18일	2,444.5	74,444	590	1,976
11월 21일	2,419.5	70,494	545	-1,653
11월 22일	2,405.3	72,537	539	157
11월 23일	2,418.0	74,771	475	896
11월 24일	2,441.3	68,496	481	1,270



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
10월말	1,424.3	957.9	195.0	1,407.6
11월 18일	1,340.3	954.6	188.2	1,383.7
11월 21일	1,354.7	953.5	189.1	1,387.5
11월 22일	1,356.6	960.6	190.0	1,397.2
11월 23일	1,351.8	968.9	188.8	1,406.0
11월 24일	1,328.2	958.8	185.7	1,383.1

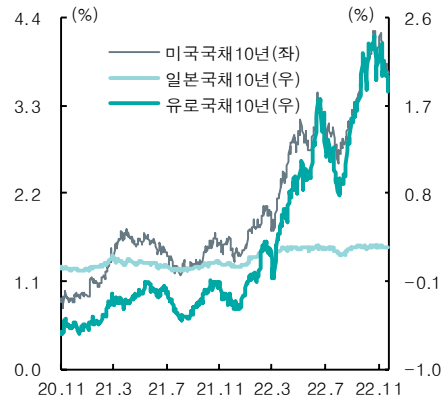


자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스

해외 금융시장

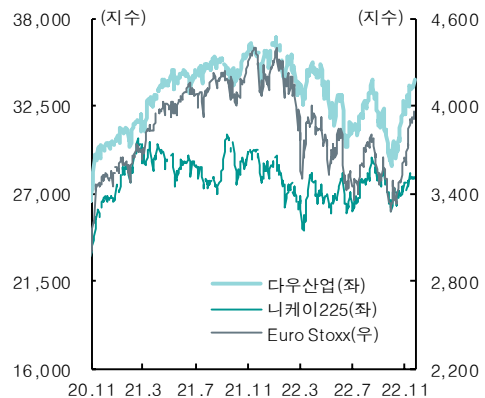
금리

	미국			일본 국채10년	유로 국채10년	
	FFR	리보(3월)	국채2년			
'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
10월말	3.08	4.46	4.48	4.05	0.25	2.14
11월 18일	3.83	4.66	4.53	3.83	0.25	2.01
11월 21일	3.83	4.69	4.55	3.83	0.25	1.99
11월 22일	3.83	4.70	4.51	3.76	0.25	1.98
11월 23일	3.83	4.76	4.48	3.69	0.25	1.93
11월 24일	3.83	4.74	4.48	3.69	0.25	1.85



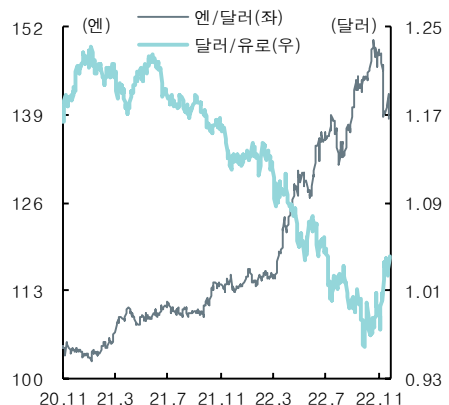
주가

	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
10월말	32,733.0	27,587.5	2,893.5	3,617.5
11월 18일	33,745.7	27,899.8	3,097.2	3,924.8
11월 21일	33,700.3	27,944.8	3,085.0	3,909.3
11월 22일	34,098.1	28,115.7	3,088.9	3,929.9
11월 23일	34,194.1	-	3,096.9	3,946.4
11월 24일	-	28,383.1	3,089.3	3,962.0



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
10월말	148.65	0.988	90.6	1,640.7
11월 18일	140.40	1.032	84.4	1,754.4
11월 21일	142.07	1.024	81.3	1,739.6
11월 22일	141.21	1.030	82.4	1,739.9
11월 23일	139.49	1.040	81.8	1,745.6
11월 24일	138.52	1.041	77.7	-



자료 : Bloomberg, 연합뉴스포맥스



하나금융포커스

제12권 24호

등록번호 서울중, 다00037

등록일자 2011년 3월 21일

2022년 11월 25일 인쇄

2022년 11월 28일 발행

발행인 박성호

편집인 김영준

발행처 하나은행 하나금융경영연구소

서울특별시 중구 을지로 66 하나금융그룹 명동사옥

대표전화 2002-2200

홈페이지 www.hanaif.re.kr

인쇄 (주)광문당

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

홈페이지



카카오톡 채널



 **하나은행** 하나금융경영연구소

하나금융포커스 제12권 24호

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