

# HIF월간 산업 이슈

## Monthly Industrial Issue

### 산업별 주요 이슈

#### 음식료 소득향상 및 웰빙문화 확산으로 고성장이 기대되는 건강기능식품 시장

- 국민소득 향상과 함께 생활의 질을 중시하는 문화가 형성되면서 전 연령층에 걸쳐 건강기능식품에 대한 소비가 크게 확대되고, 이와 함께 식품제약 등 다양한 업계의 시장 진출이 활발
- OECD 평균 대비 낮은 건강지수, 높은 스트레스 수준 등을 고려할 때 국내 건강기능식품 산업은 성장 잠재력이 큰 시장으로 평가되며, 관련 유망업체에 대한 적극적인 여신정책이 유효

#### 정유/화학 3분기 석유화학 기업 실적은 하락했으나 다운사이클 진입 우려는 기우

- 최근 석유화학 산업은 고유가와 수요부진으로 업황이 악화중이나 여전히 이란산 저가 원료 도입 유효, 중미 무역분쟁의 반사이익, 세계 수급상황 고려 시 다운사이클 진입 우려는 기우로 판단
- 각 기업별로 주력 화학 사업이 차이를 보이고 있어 유가 상승, 중미 통상분쟁 등 대외 환경 변화에 따른 영향은 다르게 나타날 수 있으므로 차별화된 여신정책 필요

#### 철강 전기로 제강사, 원부자재 가격 급등으로 수익성 크게 악화

- 최근 건설경기 둔화 속에 원부자재(철스크랩, 전극봉, 바나듐 등)의 가격 급등으로 전기로 제강사의 수익이 크게 악화
- 향후 전기로 제강사는 원가율 상승과 함께 수요산업(건설) 경기 둔화 지속, 전기요금 인상 등의 리스크가 상존하며, 이에 따라 여신정책 상 보수적인 관점이 요구

#### 자동차 수소산업의 미래와 전망 그리고 시사점

- 당초 8월 기재부가 3대 전략투자 분야로 수소경제를 언급하면서 이에 대한 관심이 고조되고 있으며, 이미 주요국은 장기 플랜하에 수소경제 선점을 위해 박차를 가하고 있음
- 금융그룹은 수소경제에 대한 비관도 낙관도 아닌 균형된 시각을 토대로 향후 도래할 수소경제를 현실적인 문제로 인식하고, 선제적인 대응방안을 고민해 볼 필요가 있음

#### 발전 새만금에 4GW급 대규모 재생에너지 발전단지 조성 추진

- 정부는 최근 새만금에 태양광, 풍력 등 4GW급 재생에너지 발전단지를 조성할 계획이라고 발표
- 그간 부지확보가 태양광, 풍력 발전사업의 주요 걸림돌로 작용해 온 점을 감안할 때 이 같은 대규모 발전단지 조성은 발전사업자들에게 긍정적이나, 아직 청사진 제시 수준에 불과하여 일조량, 경제성 등 구체적인 사업계획에 대한 면밀한 검토 필요

#### **유통** 유통 및 소비재 업체들의 중국 사업 축소

- 롯데마트, LG생활건강 등의 유통 및 소비재 업체들은 최근 오프라인 사업을 철수 혹은 축소하고 있으며, 대신 온라인 및 타채널 입점으로 전략방향을 선회
- 이는 로컬라이징, 정부와의 관계 구축, 트렌드 변화 등에 대한 대응력 부족에 기인하며, 내수 침체로 확대 중인 국내 기업들의 해외 진출에 대해 보수적 접근이 필요함을 시사

#### **부동산** 오피스 투자 조건 악화에도 불구하고 가격 상승세 지속

- 임대료 정체, 공실률 상승 등 임대 여건 악화에도 불구하고 서울지역 오피스 가격은 꾸준한 상승세를 이어가는 중
- 대체투자에 대한 관심 증대 등이 원인이나 공급 확대가 예정된 가운데 제한적인 임차 수요, 금리인상 등 약재가 많아 관련 여신 취급에 신중을 기할 필요가 있음

# 산업별 경기 트렌드

경기사이클		둔화(주의)	침체	회복	안정	활황	둔화
C10-11. 음식료품	음식료				●		
C13. 섬유	섬유		●				
C14. 의류	의류			●			
C19. 정유	정유				●		
C20-21. 화학제품	석유화학					●	
	제약				●		
C22. 고무,플라스틱	고무,플라스틱	●					
C23. 비금속광물	시멘트					●	
C24. 1차 금속	철강						●
	비철금속						●
C26. 전자부품, 영상 통신장비 등	반도체						●
	디스플레이		●				
	통신장비(휴대폰)		●				
C29. 기계	일반기계			●			
C30. 자동차	자동차		●				
C31. 가타 운송장비	조선		●				
D. 에너지/인프라	재생에너지				●		
F. 건설	건설						●
G. 종합유통	무점포(온라인)			●			
	종합소매업(대형)			●			
	편의점		●				
H. 숙박 및 음식점	숙박(N/A)						
I. 운수	해상운송		●				
	항공운송				●		
J. 통신,미디어	통신서비스				●		
	SW/SI		●				
L. 부동산 및 임대	부동산		●				

## 산업 이슈

소득향상 및 웰빙문화 확산으로 고성장이 기대되는 건강기능식품 시장  
3분기 석유화학 기업 실적은 하락했으나 다운사이클 진입 우려는 기우  
전기로 제강사, 원부자재 가격 급등으로 수익성 크게 악화  
수소산업의 미래와 전망 그리고 시사점  
새만금에 4GW급 대규모 재생에너지 발전단지 조성 추진  
유통 및 소비재 업체들의 중국 사업 축소  
오피스 투자 조건 악화에도 불구하고 가격 상승세 지속

## C10. 음식료 : 소득향상 및 웰빙문화 확산으로 고성장이 기대되는 건강기능식품 시장

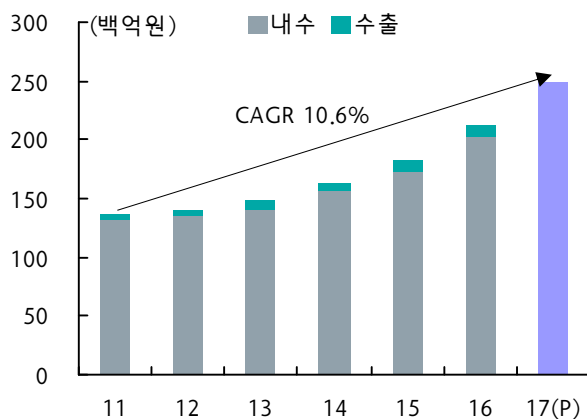
※ **Summary** : 국민소득 향상과 함께 생활의 질을 중시하는 문화가 형성되면서 전 연령층에 걸쳐 건강기능식품에 대한 소비가 크게 확대. 전반적으로 음식료 시장이 성숙단계에 접어들면서 저성장 기조를 유지하고 있는 것을 고려할 때 고성장 추세를 시현 중인 건강기능식품은 유망한 식료품 분야로 평가. 이에 따라 건강기능식품 시장의 확대 가능성에 관심을 두고, 식품제약 등 다양한 업계의 시장 진출이 활발

※ **Comment** : OECD 평균 대비 낮은 건강지수, 높은 스트레스 수준 등을 고려할 때 국내 건강기능식품 산업은 성장 잠재력이 큰 시장으로 평가. 따라서 관련 유망업체에 대한 적극적인 여신정책 유효

### ■ 건강중시(웰빙) 트렌드 확산과 함께 건강기능식품에 대한 수요가 크게 확대

- 최근 국민소득 향상과 함께 생활의 질을 중시하는 문화가 형성되면서 전 연령층에 걸쳐 건강기능식품에 대한 소비가 크게 확대
  - 한국건강기능식품협회가 지난 3년간(2015~2017) 전국 5,000 가구를 대상으로 조사한 결과 70%가 건강기능식품을 구매하며, 가구당 연평균 구매액은 29만 6천 원 정도이고, 품목별 판매 순위는 홍삼, 프로바이오틱스(유산균), 비타민 및 무기질 순
  - ※ 건강기능식품은 일반적인 식품과 달리 식품위생법상 동물시험, 인체적용시험 등 과학적 근거를 평가해 인체에 유용한 기능성 원료를 인정받아야 생산 및 판매가 가능
- 노년층 뿐만 아니라 바쁜 일상 속에서 건강관리가 쉽지 않은 20~30대 젊은 층과 면역력 증진 및 영양 보충이 필요한 성장기 어린이 수요가 증가
  - 가정 내 구성원 2인 이상이 단일 건강기능식품을 섭취하는 비중이 40% 정도를 차지하고, 섭취 연령은 41~20세 중년층이 20.2%로 가장 큰 비중을 차지하나, 최근 10세 이하 비율이 매년 증가하여 2017년 2천억 규모를 돌파

그림1 | 국내 건강기능식품 시장규모 추이



자료 : 식품의약품통계연보, 하나금융경영연구소

표1 | 건강기능식품 매출 순위 현황

순위	식품 구분	매출액 (백만 원)	비중 (%)
1	홍삼	989,963	46.6
2	프로바이오틱스	190,306	9.0
3	비타민 및 무기질	184,267	8.7
4	밀크씨슬 추출물	109,071	5.1
5	EPA, DHA	70,042	3.3
6	알로에	47,488	2.2
7	인삼	31,136	1.5
8	루테인	30,860	1.5
9	식이섬유	28,074	1.3
10	가르시니아캄보지아	27,787	1.3
전체		2,125,996	80.4

자료 : 식품의약품통계연보

■ 건강기능식품 시장의 확대 가능성에 관심을 두고, 식품·제약 등 다양한 업계의 진출이 활발

- 국내에는 500여 개에 달하는 건강기능식품 제조업체가 존재하나, 연구개발능력, 제품기획력, 유통채널, 브랜드 인지도 등을 겸비한 TOP 10이 M/S 60%를 차지
  - 2017년 말 기준 국내 건강기능식품 제조업체수는 487개이며, 이는 건강기능식품 전문 제조업체 433개사와 건강기능식품 벤처제조업체 54개사로 구성
- 국내 건강기능식품 주요 브랜드 중 한국인삼공사의 정관장을 제외하면 뉴트리라이트(한국암웨이), 허벌라이프(한국허벌라이프), GNC(동원F&B) 등의 수입업체(해외 브랜드) 소비자 인지도가 높은 편

표2 | 식품, 제약/바이오, 화장품 업계의 건강기능식품 관련 주요 기업 및 브랜드

업종	업체	브랜드	주요 특징
식품제조	동원F&B	GNC	2003년 美 건강기능식품 전문기업 GNC 독점 수입
	풀무원건강생활	그린체	비음 10종, 채움 8종, 중진 9종, 강화 7종으로 구성된 제품 출시
	오뚜기	네이처바이, 네이처메이드	2012년 네이처바이 런칭, 2013년 美 네이처메이드 독점 판매
	CJ제일제당	닥터뉴트리	닥터뉴트리, 이너비, 팻다운, BYO 등의 제품 판매
	대상	대상웰라이프	클로렐라, 홍삼 등을 중심으로 시장 확대
	롯데제과	롯데헬스원	2002년 헬스원 브랜드로 비타민, 칼슘, 홍삼 등 판매
	한국아쿠르트	룩/쿠퍼스/브이푸드	LOOK, 헛개나무, 쿠퍼스, 브이푸드 등의 제품 판매
	삼양사	어바웃미	어바웃미는 건강기능식품과 화장품을 취급하는 브랜드샵
	한국인삼공사	정관장	홍삼(홍삼부리, 농축액, 홍삼토닉, 홍이장군 등) 제품
	농협홍삼	한삼인	농협중앙회 계열사로 홍삼제품 생산, 판매
제약/바이오	녹십자웰빙	Dr.PNT	2016년 Dr.PNT 런칭
	아미코젠	K-뉴트라	K-뉴트라 당 컨트롤 등 건강기능식품을 판매
	셀바이오텍	뉴트라 듀오락	2009년 독자 브랜드 듀오락을 런칭하고, 병원 등 을 통해 판매
	종근당건강	걸 크러시	20~30대 여성을 대상으로 한 체지방 관리 제품 판매
	한독	네이처셋	기초영양, 면역증진, 항산화, 다이어트 등의 다양한 제품군 판매
	동국제약	디에떼	2016년 다이어트 전문 브랜드 디에떼 런칭
	LG생명과학	리툰	2012년 제약/바이오 분야 전문기술을 활용하여 리툰을 런칭
	메디포스트	모비타	임산부 전문 시기별 맞춤 영양보충제 취급
	사노피아벤티스 코리아	세노비스	호주 건강기능식품 브랜드로 2010년 트리플러스로 한국시장 진출
	일동제약	지큐랩	프로바이오틱스 전문 브랜드
화장품/유통	유한양행	트루스	2013년 통합 건강기능식품 브랜드 트루스 런칭
	한국암웨이	뉴트리라이트	암웨이의 다단계 유통망을 통해 판매
	DHC 코리아	디에이치씨	일본 브랜드 2004년 국내 시장 진출
	헬스밸런스	라이프에버	천지양(홍삼) 외 다이어트, 면역력 향상 제품 판매
	아모레퍼시픽	바이탈뷰티/오가든	2010년 건강기능식품 브랜드 오가든 런칭
	ACN	베네비타	2010년 ACN코리아를 통해 ACN 건강식품을 출시
	스페쉬FNB	스페쉬	2011년 건강기능식품 스페쉬 런칭
	엔조제놀코리아	엔조라이프	뉴질랜드 브랜드로 2014년부터 국내 백화점 매장에서 판매
	코리아나화장품	웰빙라이프	2006년 코리아나화장품이 출시한 건강기능식품 브랜드
	KG크라이프앤진	이체	홍삼 화장품 동인비 외 건강기능식품 브랜드 이체 등을 취급
매너테크코리아	트루헬스	체성분 관리 전문 브랜드	
뉴스킨코리아	파마넥스	동서양의 의약을 결합, 생약 성분의 건강보조식품을 취급	
한국허벌라이프	허벌라이프	뉴트리션, 체중관리, 스킨케어 제품 등을 판매	
코웨이	헬시그루	2013년 런칭한 코웨이의 건강기능식품 브랜드	

자료 : 업계자료 종합

- 최근 건강기능식품의 높은 성장성과 맞물려 CJ제일제당 등의 식품업체 뿐만 아니라 아모레퍼시픽 등과 같은 화장품 및 제약업체의 시장 진입이 활발
- 특히 2012년 시행된 일괄 약가인하 이후 신성장 동력을 모색 중인 제약업체가 건강기능식품 시장 진출에 적극적인데, 이는 신약개발 보다 자금부담이 적고 제품출시까지 소요되는 시간이 짧기 때문인 것으로 풀이

■ 한국은 건강기능식품 수요 확대 잠재력이 큰 시장으로 평가되며, 향후 고성장 추세 지속 예상


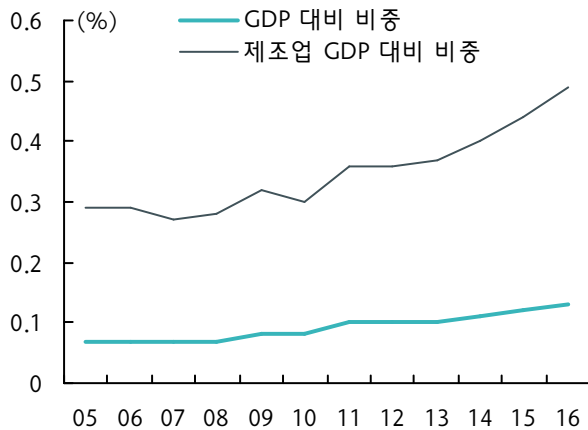
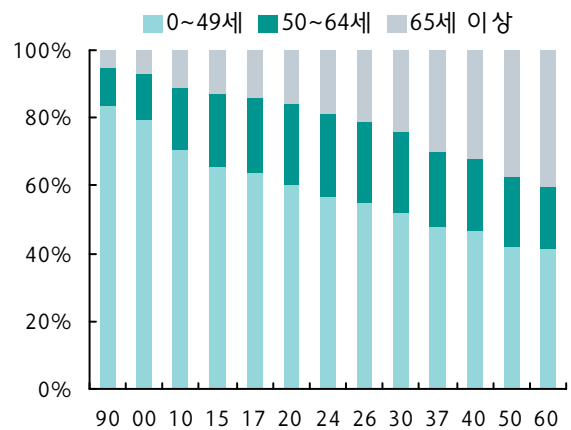
- 향후 건강기능식품에 대한 소비자의 니즈가 확대되면서 연령별·기능별로 다양한 제품이 출시되고, 시장규모는 꾸준한 성장 추세를 이어갈 전망
  - 2000년 한국은 고령인구 비율 7.2%로 고령화사회(고령인구 비율 7%)에 진입하였고, 2017년 고령사회(고령인구 비율 14%), 2026년에는 초고령화사회(고령인구 비율 20% 초과)로 진입 예상
- 국내 음식료 시장이 성숙단계에 접어들면서 저성장 기조를 유지하고 있는 것을 고려할 때 고성장 추세를 시현 중인 건강기능식품 부문은 유망한 분야로 평가
  - 국내 식품산업 규모가 90조 원 정도인 것을 고려하면 건강기능식품이 차지하는 비중은 2% 내외로 미미하나, 전체 음식료 시장 성장률이 5% 미만인데 반해 건강기능식품은 10% 정도
- 특히 한국의 낮은 행복지수, 높은 근로시간에 의한 과도한 스트레스 등이 자신을 건강하지 않다고 느끼게 하는 요인으로 작용하면서 건강식품에 대한 관심이 증대
  - OECD의 주관적 건강 인지율 데이터를 기반으로 할 때 한국인의 건강지수는 OECD 국가(평균 69.2%) 중 최하위(35.1%)이며, GDP 중 의료비 및 의약품 지출 비중이 낮은 편
- 또한 중소득층(균등화 가처분소득이 중위소득의 50% 이상 150% 미만)의 비중이 점차 확대되면서 건강기능식품에 대한 지불의사가 점진적으로 확대될 것으로 기대 

그림2 | 국내 건강기능식품 산업의 상대적 규모 변화



자료 : 식품의약품통계연보

그림3 | 연령대별 인구구성 변화 전망



자료 : 통계청

## C20. 석유화학 : 3분기 석유화학 기업 실적은 하락했으나 다운사이클 진입 우려는 기우

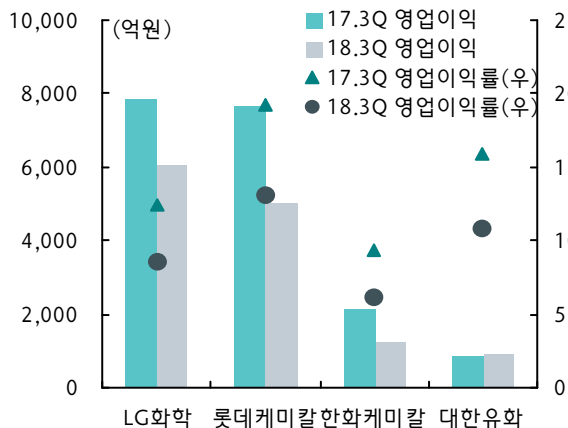
※ **Summary** : 국내 석유화학 산업은 대외환경 변화에 따른 수요 부진, 고유가에 따른 나프타 가격 상승으로 업황이 악화되면서 3분기 영업이익이 전년동기비 20~40%감소. 그러나 한국이 미국 이란 제재 예외국으로 인정받으면서 저가 원료 도입이 유효하고, 미·중 상호 간 고율관세 부과로 따른 반사이익도 기대되며, 중기적으로 공급 부족이 예상되고 있어 현재 업황 부진을 다운사이클 진입으로 판단하기는 어려운 상황

※ **Comment** : 각 기업별로 주력 화학 사업이 차이를 보이고 있어 유가 상승, 중·미 통상분쟁 등 대외 환경 변화에 따른 각 기업별 영향은 다르게 나타날 수 있으므로 차별화된 여신정책 필요

### ■ 3분기, 국내 석유화학 기업의 영업이익은 전년동기비 20~40%감소

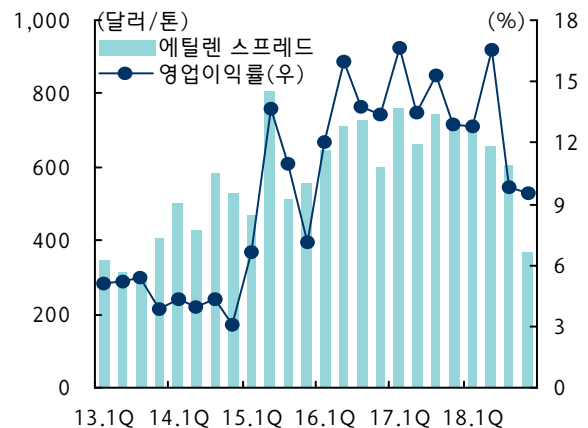
- 지난 3년 간 호황기가 이어졌던 석유화학 업황이 둔화되면서 국내 주요 석유화학 기업들의 3분기 영업이익은 전년동기비 20~40%의 큰 폭으로 감소
  - 3분기 영업이익(YoY): LG화학 6,024억원(-23.7%), 롯데케미칼 5,036억원(-34.3%), 한화케미칼 1,250억원(-37.3%)
- 미·중 무역분쟁, 신흥국 통화약세 등으로 화학제품 수요 둔화 및 가격 하락이 이어진 가운데 고유가 지속으로 나프타 가격이 상승으로 스프레드가 대폭 하락한 것에 기인
  - 에틸렌 스프레드: 760달러/톤('18.1Q) → 656달러/톤('18.2Q) → 432달러/톤('18.9~11월 누계)
- 고유가 기조 속 가격경쟁력이 상승한 미국 ECC 증설 확대, 설비 가동률 상승으로 공급량이 증가하여 對중국 수출이 증가하면서 상대적으로 국내 對중국 수출이 감소
  - 중국의 대미국 수출은 상반기 누계로 전년동기비 약 130% 증가

그림4 | 국내 주요 석유화학 기업 3분기 영업이익



자료 : Kis-Value

그림5 | 에틸렌 스프레드 및 주요기업 합산 영업이익률을 추이



자료 : Cischem, Kis-Vlaue



## ■ 4분기에도 시황 부진은 지속될 가능성이 높으나 다운사이클 진입으로 이어지지는 않을 전망

- 올해 말부터 7개 북미 ECC 신증설 프로젝트의 완공에 따른 공급량 확대와 이에 따른 에틸렌 판매가격 하락 영향으로 단기적으로 시황 부진은 지속될 가능성 높음
- 그러나 당초 우려와 달리 한국이 미국의 이란 원유 수입 제재 예외국으로 인정되면서 저가 이란 경질유 수입이 재개되고 있어 4분기 원재료인 나프타 가격 부담은 완화될 전망
- 또한 미중 무역분쟁으로 중국의 미국산 수입품에 대해 25%의 고율관세가 부과될 경우 가격이 상승한 미국 제품을 대체하여 국내 제품의 對중국 수출이 확대될 가능성이 높음
  - 중국 경기부양 정책 지속될 것으로 보여 석유화학 제품의 수요 증가는 지속 확대 전망
- 2018년 일시적인 수요 둔화가 나타나고 있지만 중장기 수급상황은 여전히 타이트하게 유지될 가능성이 높아 현재 시황 부진을 다운사이클 진입으로 판단하기는 어려운 상황

## ■ 다만, 각 석유화학 기업별 주력 사업이 달라 대외변화에 따른 영향은 다르게 나타날 수 있으므로 기업별로 차별화된 여신정책이 필요


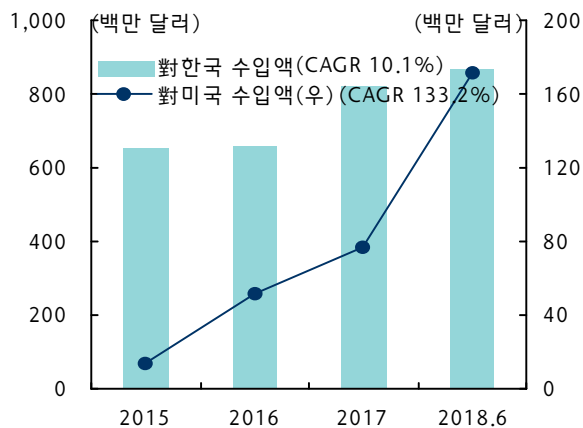
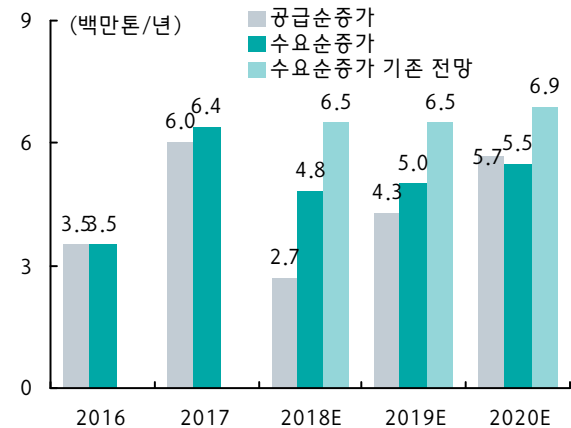
- 3~4분기 석유화학 기업의 실적이 악화되고 있으나 이는 지난 3년 간 유래 없던 호황이 위축되는 수준으로 여전히 과거 고점 수준인 10% 내외의 영업이익률은 유지될 전망
  - 국내 주요 화학기업들은 재무건전성이 높아 잠재적 위험에 대해서도 대응 가능한 것으로 판단
- 다만 각 기업별로 주력 화학 사업이 차별화 되고 있는 특성 상, 향후 유가 상승, 중·미 통상분쟁 등의 대외 환경 변화에 따른 영향은 다르게 나타날 수 있으므로 각 기업에 맞는 차별화된 여신정책이 필요
  - 美 ECC 공급 확대 시 에틸렌계 기초제품 비중이 높은 대한유화, 롯데케미칼은 타 기업 대비 부정적 영향이 크게 나타날 전망 

그림6 | 한국, 미국 對중국 에틸렌 수출 추이 및 전망



자료 : 한국무역협회

그림7 | 글로벌 석유화학 수급 전망



자료 : 석유화학공업협회, 언론자료, 하나금융경영연구소

## C24. 철강 : 전기로 제강사, 원부자재 가격 급등으로 수익성 크게 악화

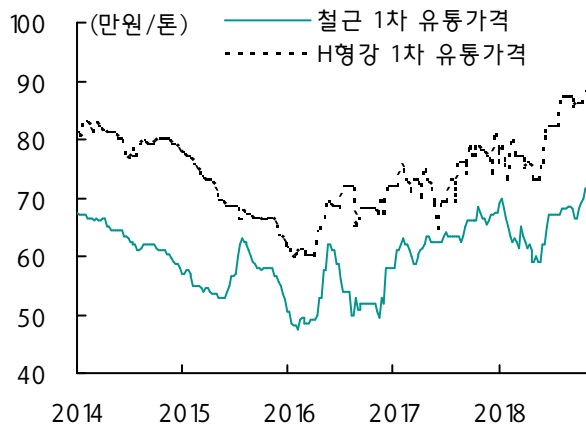
※ **Summary** : 2018년 원부자재(철스크랩, 전극봉, 바나듐 등) 가격 급등으로 국내 전기로 제강사의 수익이 크게 악화. 이는 건설 경기 둔화로 수요처(건자회)와의 제품 가격협상에서 원가율 상승 요인을 100% 반영하지 못한 것과 관련. 향후 국내 건설경기 둔화가 지속될 것으로 예상되면서 건자재를 주요 제품(철근, H형강 등)으로 하는 전기로 제강사의 추가적인 수익률 하락이 우려

※ **Comment** : 향후 전기로 제강사는 원가율 상승과 함께 수요산업(건설) 경기 둔화 지속, 전기요금 인상 등의 리스크가 상존하며, 이에 따라 여신정책 상 보수적인 관점이 요구

### ■ 전기로 제강사, 2018년 원부자재 가격 급등으로 원가율이 상승하며, 수익이 크게 악화

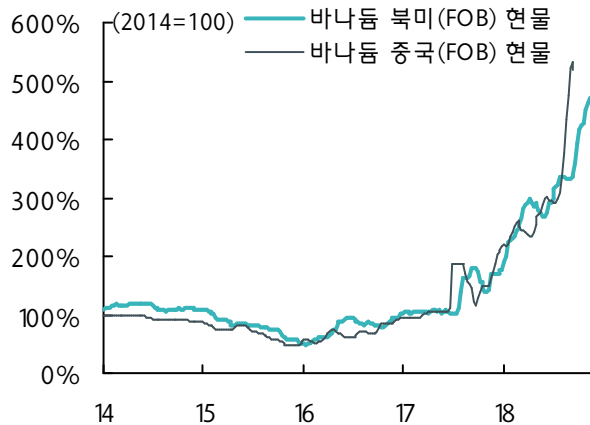
- 전기로 제강사의 원자재인 철스크랩 가격이 강보합세를 유지하고 있는 가운데, 전극봉·바나듐 등의 부자재 가격이 급등
  - 전극봉의 평균 수입단가는 2017년 1월 2,391달러/톤에서 2018년 9월 말 11,835달러/톤을 기록하며 5배 정도 상승했고, 같은 기간 바나듐 가격 또한 5.17달러/파운드에서 24.3달러/파운드로 5배 가량 상승
- 이에 따라 상반기 동국제강, 대한제강, 한국철강 등 국내 주요 전기로 제강사의 영업이익이 전년동기대비 두 자릿수의 감소율을 기록
  - 동국제강의 상반기 매출 및 영업이익이 전년동기대비 각각 5.6%, 56.6% 감소하였고, 같은 기간 대한제강은 영업적자 전환하였으며, 한국철강의 영업이익은 54.4% 감소
- 전기로 제강사는 원가율 상승을 고려하여 주요 제품(철근, H형강)의 가격을 인상하고 있으나, 수급 악화로 원·부자재 가격 급등 수준으로 반영하기는 어려운 상황

그림8 | 국내 철근 및 H형강 가격 추이



자료 : 코리아 PDS

그림9 | 국제 바나듐 가격 추이



자료 : 코리아 PDS

■ 전기로 제강사, 원가율 상승과 함께 건설경기 둔화, 전기요금 인상 등의 리스크 상존


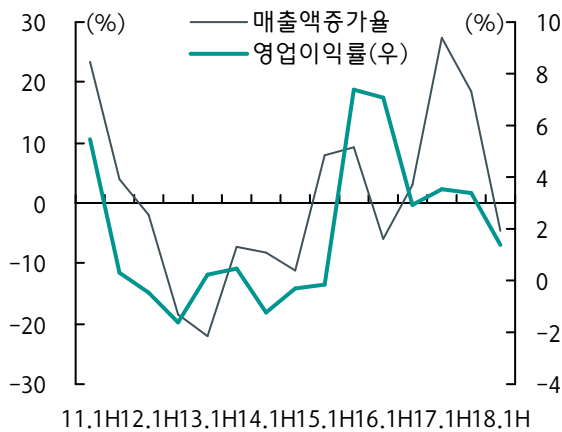
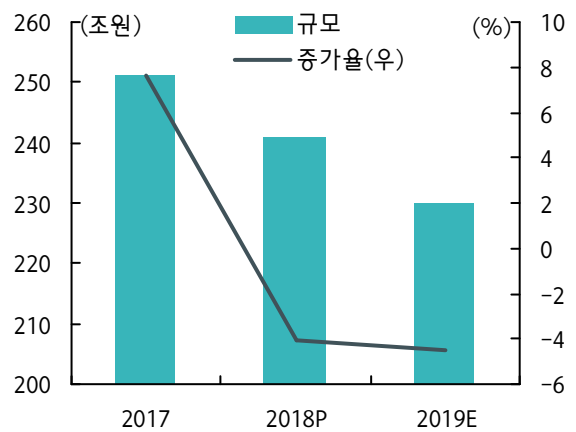
- 원자재 가격 급등 하에 향후 국내 건설경기 둔화가 예상되면서 건자재를 주요 제품(철근, H형강 등)으로 하는 전기로 제강사의 수익률 하락이 심화될 전망
  - 2019년 정부의 부동산 억제정책으로 민간 주택건설이 축소되고, 공공수주 감소에 따른 투자 감소로 건설경기가 전년대비 하락할 것으로 예상
- 현재 제강사와 대한건설자재직협회의(전자회) 간의 2018년 4/4분기 철근가격 협상에서 스크랩 가격은 반영되었으나, 부자재 가격 상승분에 대해 의견 조율 중이며, 향후 건설경기 둔화를 고려할 때 100% 반영은 어려운 것으로 판단
  - 철근가격에 대해 제강사 35,000원/톤, 전자회 25,000원/톤으로 의견이 좁혀지지 않고 있는 상황으로 최종 협상까지 시간이 소요
- 한편 전기로가 핵심 설비인 제강사는 향후 현정부의 탈원전 정책이 본격화될 경우 전기요금 인상에 따른 원가율 상승, 제품가격 상승, 수출 경쟁력 약화 등의 리스크 확대 가능성 존재
  - 선진국 사례를 살펴보면 독일과 일본의 경우 2010~2015년 동안 산업용 전기요금이 40% 가량 상승했으며, 현재 산업통상자원부는 인상 철회가 아닌 시기를 연기해 놓은 상황 

그림10 | 국내 전기로 제강사 실적 추이



주 : 동국제강, 대한제강, 한국철강, 한국특수형강, 제일제강공업 합산 기준  
자료 : Kis-Value

그림11 | 국내 건설투자 전망



자료 : 업계자료

표3 | 2018년 상반기 주요 전기로제강사 개별업체의 실적변동 현황

업체	매출액			영업이익			순이익(%)		
	17.1H	18.1H	증감률	17.1H	18.1H	증감률	17.1H	18.1H	증감률
동국제강	2,771	2,617	-5.6	75	33	-56.6	68	-60	-188.2
한국철강	349	363	3.9	29	13	-54.3	26	16	-39.3
대한제강	572	510	-10.8	29	-1	-102.3	22	-2	-110.6
환영철강	239	266	11.4	32	16	-48.6	27	16	-41.9
한국특수형강	157	176	12.6	3	4	41.6	9	-3	-132.6

자료 : 각사 자료 종합

### C30. 자동차 : 수소산업의 미래와 전망 그리고 시사점

※ **Summary** : 2018년 8월 기획재정부가 3대 전략투자 분야로 수소경제를 언급하면서 이에 대한 관심이 고조되고 있음. 수소경제는 에너지 패러다임 전환, 에너지 안보, 미래 산업 육성을 위한 핵심 플랫폼으로 주요국은 장기플랜 하에 수소경제를 선점하기 위해 박차를 가하고 있음. 산업통상자원부는 2018년 말까지 수소경제 생태계 전반의 비전과 정책을 담은 「수소경제 활성화 로드맵」을 수립할 예정.

※ **Comment** : 금융그룹은 수소경제에 대한 균형된 시각을 토대로 향후 도래할 수소경제를 현실적인 문제로 인식하고, 이에 대해 선제적인 대응이 필요할 것으로 보임

#### ■ 전문가들 사이에서는 수소경제에 대한 낙관론과 회의론이 공존

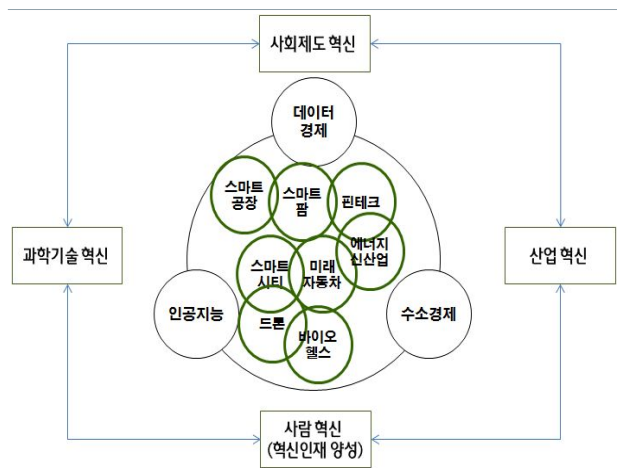
- 수소경제에 대한 낙관론은 화석연료 고갈과 환경문제 대두에 의해 기술적 난관이 가까운 시일 내에 해결될 것이라고 보고 있음
  - 미래학자, 제레미 리프킨은 2003년 그의 저서 「수소 혁명 (The Hydrogen Economy)」에서 수십 년 내 탄소경제시대는 저물고, 수소경제시대가 도래할 것이라고 예언
- 반면, 회의론은 에너지 효율, 안정성 문제, 절대적인 인프라 부족 등을 이유로 널리 확산되기 어려울 것으로 보고 있음
  - 수소 자체의 에너지 효율은 높지만, 수소를 추출하는 과정에서 에너지 손실이 발생하고, 강력한 폭발력을 지니고 있는 가연성-폭발성 가스이며, 인프라 구축이 용이하지 않음
- 이처럼 전문가들 간에도 수소를 미래의 유일한 에너지 대안으로 보는 지나친 낙관론을 경계하는 등 전체적으로 수소경제에 대한 낙관론과 회의론이 공존

표4 | 3대 전략 투자분야 및 혁신인재 양성 핵심 내용

구분	주요 내용	
3대 전략 투자 분야	데이터 블록체인 공유경제	빅데이터 이용을 활성화하고, 신뢰성 제고 위한 블록체인 기술 고도화, 공유경제 기반도 구축
	인공지능	빅데이터 활용의 기반이 되는 AI 기술을 고도화하고, 관련 산업과의 연계로 고부가가치 신 산업 창출
	수소경제	미래 친환경 에너지로 「생산-저장-이송-활용」 등 단계별 수소 밸류체인 구축과 수요기반 확충
혁신인재양성 핵심내용	미래 성장유망 분야의 고급 기술 보유 핵심인력 1만명을 육성하고, 혁신적인 인재양성 시스템도 마련	

자료 : 산업통상자원부

그림12 | 기획재정부의 신성장 추진 체계



자료 : 산업통상자원부

■ **이런 가운데 기획재정부가 3대 전략투자 분야로 수소경제를 언급하면서 이에 대한 관심이 고조**

- 2018년 8월 13일 기획재정부가 「혁신성장 전략투자 방향」에서 3대 전략투자 분야로 수소경제를 언급하면서 수소경제에 대한 관심이 고조
  - 데이터경제 (블록체인, 공유경제), 인공지능, 수소경제 등이 3대 전략투자
- 이러한 언급의 주요 배경은 수소차와 연료전지 분야는 세계적 기술 수준이지만, 생산, 운송 등 생태계 조성 미흡과 장기 로드맵 부재 때문
  - 체계적인 준비시 상용기술을 토대로 수소경제 선도국 위치 확보 가능
- 수소경제는 에너지 패러다임 전환, 에너지 안보, 미래 산업 육성을 위한 핵심 플랫폼으로 주요국은 장기 플랜 하에 수소경제 선점을 위해 박차
  - 연료전지 시장은 '30년 4.1조엔(후지경제), '50년 2.5조 달러 (맥킨지) 예상

■ **금융그룹은 향후 수소경제에 대한 균형된 시각을 바탕으로 이에 대비하는 것이 필요**


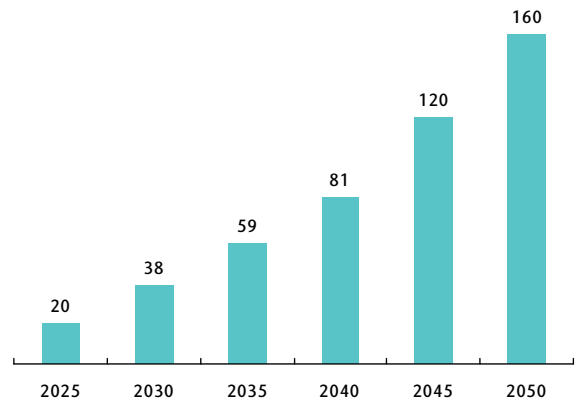
- 산업통상자원부는 올 연말까지 수소경제 생태계 전반의 비전과 정책 목표를 담은 「수소경제 활성화 로드맵」을 수립할 예정
  - 성윤모 산자부 장관에 따르면 로드맵은 기술개발 관련 자금지원, 생태계 구축, 전문인력 양성, 국제 협력 등 수소경제 전체를 포괄하는 전방위적인 계획이 될 것이라고 전망
- 향후 금융그룹은 수소경제에 대한 지나친 낙관과 비관이 아닌 균형된 시각을 토대로 향후 도래할 수소경제를 현실적인 문제로 인식하고, 이에 대비하는 것이 바람직함
  - 글로벌 수소인프라시장은 2025~2050년 간 연평균 8.7%씩 성장할 것으로 예상 

표5 | 현재 발의된 수소 관련 제정법

법안	국회의원	목표
수소산업 육성을 위한 특별법안	김규환	정부가 주도적으로 수소산업의 핵심기술 초기시장을 조성할 것을 주문
수소연료의 안전관리 및 사업법안	전현의	수소 제조, 저장, 운반, 이용 등을 좀 더 간편하게 하기 위해 풀어져있던 적용 법령을 일원화하자는 취지
수소의 안전관리 및 사업법안	박영선	
수소경제법안	이원욱	수소경제사회 이행 기본계획 및 시행계획을 수립하고, 수소연료전지 등 산업경쟁력을 강화시키도록 하는 내용
수소경제 활성화법안	이재익	국가 에너지체계를 탄소경제에서 수소경제로 전환하는 것이 주제

주 : 2018년 10월 31일 기준  
자료 : 국회

그림13 | 글로벌 수소인프라시장 전망 (단위 : 조엔)



자료 : 니케이 BP클린테크연구소

### D. 발전 : 새만금에 4GW급 대규모 재생에너지 발전단지 조성 추진

※ **Summary** : 정부는 최근 새만금 지역에 태양광, 풍력을 중심으로 하는 4GW급 재생에너지 발전단지를 조성할 계획이라고 발표함. 태양광 발전소는 약 2.8GW규모로 2022년까지 건설될 예정이며, 풍력 발전은 총 1.1GW 규모로 방조제 내측과 외측에 2026년까지 단계적 조성을 추진. 그간 부지확보가 태양광/풍력사업의 걸림돌로 작용해온 점을 감안시 금번 계획은 발전사업자에게 긍정적으로 작용할 전망

※ **Comment** : 아직 청사진 제시 단계로 구체적인 사업계획이 미비한 상황이며, 일조량을 포함한 경제성 등에 대해 충분한 검토 필요

#### ■ 정부, 새만금에 태양광/풍력 중심 4GW급 대규모 재생에너지 발전단지를 조성할 계획

- 정부는 새만금 지역의 입지환경을 이용해 세계 최대 규모의 태양광 발전소, GW급 규모의 해상풍력 발전단지 조성을 추진할 계획이라고 발표
  - 방조제 내측의 태양광/풍력/연료전지 부지는 전체 새만금지구 면적 409km<sup>2</sup>의 약 9.4%
- 태양광은 소음, 진동, 고도제한 등이 있는 지역, 유휴지 등의 산업적 활용도가 떨어지는 부지에 설치할 계획으로 2022년까지 약 2.8GW 규모로 조성
- 풍력발전은 새만금 방조제 내측에 0.1GW, 외측(군산 인근해역)에 1GW 규모를 계획하였으며, 2026년까지 단계적으로 진행할 예정
- 이밖에 연료전지도 2022년까지 0.1GW 규모로 설치할 예정
- 주민 참여 및 지역 상생협력을 위해 주민이 주주로 사업에 참여하여 발전 수익을 공유할 계획이며, 지역업체/인력 참여 및 지역기자재 우선 구매 정책을 실시할 예정

그림14 | 새만금 재생에너지 클러스터 입지 계획



자료 : 연합뉴스

표6 | 원별 조성계획

에너지원	규모	기간	추진 주체	비고
태양광	2.8GW	~2022	새만금개발청	2.4GW
			농식품부	0.4GW
해상풍력	1.1GW	~2022 ~2026	새만금개발청	새만금 방조제 내측 0.1GW
			사업비 4조원 민자조달	새만금 방조제 외측 1GW
연료전지	0.1GW	~2022	새만금개발청	

자료 : 새만금개발청, 하나금융경영연구소

■ 입지규제로 민원이슈가 많은 태양광, 풍력발전의 특성상 대규모 부지확보 측면에서 긍정적이며 주요 발전사업자들의 사업검토 활발

- 산림·경관훼손 등의 문제로 태양광 발전의 규제가 강화되고 있고, 주민 민원 등도 존재하여 그간 발전사업자들은 적절한 부지확보에 어려움을 겪어 옴
  - 2018년 6월부터 임야지역에 태양광 발전을 설치하는 경우 REC(재생에너지 공급인증서) 가중치를 1에서 0.7로 낮추었으며, 2018년 7월부터 태양광 환경영향평가 협의지침을 발표하여 태양광 입지 회피지역과 검토지역으로 나눠 설치를 제한하는 등 규제가 강화됨
- 풍력발전의 경우 소음, 환경피해, 어획량 감소 등 주민 민원이 심한 편이어서 사업추진에 어려움을 겪고 있으며, 설치가 더딘 편
- 한국수력원자력은 새만금지구에 300MW급 수상태양광 발전소 건설을 추진하고 있으며, SK그룹 등도 새만금 태양광 발전사업을 검토중
- 최근 중국의 태양광 지원 축소 정책의 영향으로 주요 제품가격이 크게 하락하며 국내 태양광업체들이 고전하는 상황에서 이 같은 대규모 발전단지 추진 계획은 업계 호재로 작용

■ 세부계획 수립, 환경조사 등이 진행될 예정이며, 경제성에 대한 면밀한 검토 필요


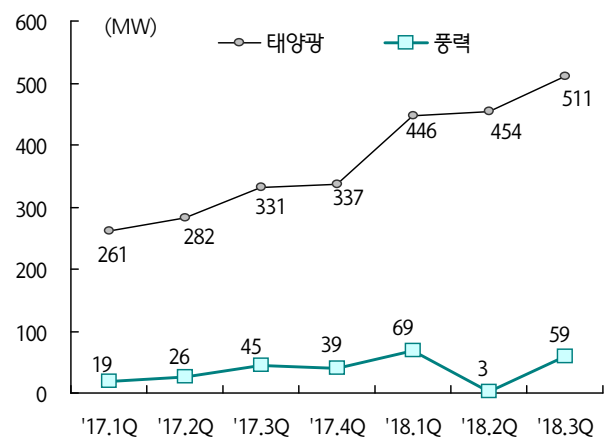
- 과거 정부의 정책에 따라 새만금 지역의 개발방향이 바뀌어져 왔고, 아직 청사진 제시 수준에 불과하여 실제 투자까지는 불확실성 존재
- 향후 일조량 측정, 측량 등 세부조사가 진행될 예정이며, 이를 바탕으로 경제성 등에 대한 면밀한 검토가 필요 

표7 | 3MW 초과 재생에너지 발전원별 허가 현황

	태양광	풍력
전라권	717	2,254
경상권	238	3,030
충청권	594	99
제주권	155	-
강원권	53	4,422
수도권	40	-
계	1,797	9,805

주 : 2018.5월 기준  
 자료: 산업통상자원부, 언론보도

그림15 | 분기별 태양광/풍력 신규 설치량



자료 : 한국에너지공단, 하나금융경영연구소

### G. 종합유통 : 유통 및 소비재 업체들의 중국 사업 축소

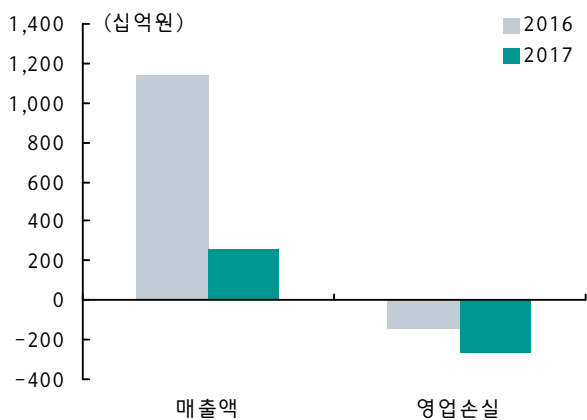
※ **Summary** : 지난해 중국 시장에서 철수한 이마트에 이어 롯데마트도 올해 연말까지 중국 사업을 완전히 철수할 계획. 대형마트 외에도 홈쇼핑, 패션, 뷰티 업체들의 중국 내 오프라인 사업 축소가 이어지고 있음. 실적 부진의 오프라인 매장을 철수하는 대신, 온라인 및 타채널 입점으로 판로를 확보하고 중국 외 타 국가로의 진출을 확대할 계획

※ **Comment** : 중국 사업의 축소는 정치적 갈등 외에도 소비자 이해, 트렌드 변화 등에 대한 대응력 부족에 기인. 확대되고 있는 국내 기업들의 해외 진출에 대해 보수적 접근이 필요함을 시사

#### ■ 실적 부진을 이유로 이마트에 이어 롯데마트까지 중국에서 철수 결정

- 이마트는 중국 내 점포를 26개까지 증가시켰으나, 지속되는 실적 부진으로 2011년부터 구조조정을 진행하여 지난해 12월에 중국시장에서 완전 철수
  - 2013~2016년까지 누적 영업 적자는 1,500억원 수준으로 파악
- 롯데마트 또한 중국에서 총 112개(대형마트 99개, 슈퍼마켓 13개)의 매장을 운영했으나, 실적 부진으로 올 연말까지 사업을 완전히 철수하기로 결정
  - 그룹사의 지원으로 실적 부진을 견디었던 중국 롯데마트는 지난해 3월 112개 매장 중 87개 매장의 영업정지로 매출 및 수익성 악화
  - ※ '17년 전년대비 매출액 76.9% 감소(2,630억원), 영업적자 92.8% 증가(-2,680억원)
- 지난 8월 롯데마트 21곳을 중국 우메이 그룹에 4.44억 위안으로 매각하였으며, 7월에는 화중법인과 동북 매장 14곳 중 일부도 우메이그룹 자회사인 B&T에 매각

그림16 | 중국 롯데마트 실적



자료 : 롯데마트

표8 | 롯데마트 중국 진출 히스토리

시기	내용
2008.6	네덜란드계 '마크로' 8개점 인수하며 중국 진출
2009.12	중국 '타임스' 68개점 인수
2012.9	100호점 개점
2017.2	112개 매장 운영(마트 99개, 슈퍼 13개)
2017.3	마트 99곳 중 87곳 영업정지, 휴점(3~8월 간 긴급 운영자금 총 6,300억원 투입)
2018	동북법입 위메이 매각, 화동법인 리천 매각 등 철수 진행 중, 올해 안에 철수 완료 예정

자료 : 언론자료



- 상하이 등 화동 지역 10곳과 중국홍콩 법인 2곳도 중국 뤼칭그룹에 16.65억 위안으로 매각하였으며, 나머지 매장은 연말까지 인수 대상을 찾지 못할 경우 정리할 계획
- 롯데 그룹은 마트 외에 2008년 동반 진출했었던 백화점 사업도 축소 중으로 현재 5곳의 백화점 중 임대 매장 형식인 텐진(2개), 웨이하이점 등의 3곳을 우선적으로 철수 진행

## ■ 대형마트 외에 홈쇼핑, 패션, 뷰티 업체들도 중국 오프라인 사업 축소 중

- 홈쇼핑 업계는 중국 사업을 단계적으로 축소 중으로 롯데홈쇼핑은 2021년까지 철수 완료 예정이며, CJ 오쇼핑, 현대홈쇼핑 등도 사업 철수 진행 중
  - 롯데홈쇼핑은 지난 2월 윈난, 산둥 지역 사업 지분을 현지 업체에 매각하고 현재 충칭 지역(2021년 계약 만료)만을 남겨두고 있음
  - CJ 오쇼핑은 지난해 광저우 지역 남방CJ를 철수했으며, 현대홈쇼핑 또한 현지 합작사 현대가유홈쇼핑이 2년 전부터 방송 송출이 중단된 상태로 사실 상 철수 진행 중
- 패션 부문에서는 지난 7월, 삼성물산 패션부분이 상하이 하이하이루의 에잇세컨즈 플러스십 스토어(총 면적 약 1,100평)를 2년 만에 철수
  - 패션그룹형지 계열사 형지I&C도 남성복 브랜드 ‘본지플로워’와 ‘예작’을 철수
- ‘K-뷰티’ 리딩 업체 중 하나인 LG생활건강도 지난 5월 130여개의 더페이스샵 및 네이처컬렉션 매장을 모두 정리
  - 중국 편집숍 부상으로 더페이스샵을 편집숍 네이처컬렉션으로 전환하였으나 결국 모두 철수
- 이랜드는 중국내 커피빈, 자연별곡 등의 외식사업을 철수했으며, 오투기도 수익성 악화로 중국 판매법인인 북경오투기 청산(생산공장 2곳은 유지)

표9 | 국내 업체 유통, 소비재 업체들의 중국 사업 축소 사례

구분	업체명	내용
대형마트	이마트	2011년부터 구조조정하여 지난해 완전 철수
	롯데마트	사드 사태를 계기로 실적이 크게 악화, 매각 절차 진행 중으로 올해 말까지 완전 철수 예정
백화점	롯데백화점	5개의 매장 중 임대매장인 3곳을 우선 철수, 나머지 매장도 현재 매각 고려 중
홈쇼핑	롯데홈쇼핑	3곳 중 2곳 매각, 나머지도 계약 만료 시점인 2021년에 정리될 가능성이 높음
	CJ오쇼핑	지난해 남방CJ 철수
	현대홈쇼핑	2년 전부터 방송 송출 중단 상태
패션	삼성물산 패션부문	상하이 에잇세컨즈 플래그십 스토어 철수
	형지I&C	남성복 브랜드 ‘본지플로워’와 ‘예작’ 철수
뷰티	LG생활건강	130여개의 더페이스샵과 네이처컬렉션 철수
외식 및 음식료	이랜드	외식사업인 커피빈, 자연별곡 철수
	오투기	판매법인 북경오투기 청산

자료 : 각사, 언론자료

■ 중국 내 사업은 온라인, 타 채널 입점 등으로 전환하는 한편, 동남아 등 신시장 개척

- 업체 들은 중국 사업과 관련하여 많은 비용이 소요되는 직영 오프라인 채널을 축소하는 대신에 온라인 강화와 타채널 입점으로 전략 방향 선회
  - LG생활건강은 직영 온라인몰 강화와 H&B 스토어 ‘왓슨스’에 주력 상품들 입점 계획
  - 삼성물산 패션부문은 에잇세컨즈 상하이 매장 철수 이후, 온라인 사업에 주력할 계획
- 내수 침체 속에서 신시장을 개척하기 위해 노력 중인 국내 유통 및 소비재 업체들은 부진했던 중국 사업을 정리하면서 동남아, 중동 등으로 진출 대상 국가 확대
  - CJ오쇼핑의 태국 합작사인 GCJ는 태국 시장 1위를 기록하였으며, 현대홈쇼핑, 롯데홈쇼핑 등도 태국, 호주 등 해외 수출을 위한 중소기업 상담회를 개최
  - 롯데마트는 2020년까지 인도네시아 점포를 현재 46개에서 82개까지 증가시킬 계획
  - LG생활건강은 ‘후’를 중심으로 홍콩 럭셔리 화장품 시장 공략을 확대 중이며, 이마트는 지난 7월, 화장품 전문점 ‘센텐스’를 사우디아라비아 수도 리야드에 오픈

■ 중국 사업 축소는 사드 사태 외에도 지속적인 사업 부진이 원인이 되었으며, 신시장을 위한 국내 기업들의 해외 진출에 있어 보수적 접근이 필요함을 시사


- 중국 사업 축소는 지난해 사드(THAAD) 사태가 계기가 되었지만, 글로벌 및 자국 기업들의 경쟁 심화 속에서 경쟁력 약화로 사업 부진이 지속되었던 것이 직접적인 원인
  - 로컬라이징을 통한 소비자 공감대 형성, 중국 정부와의 긴밀한 관계 형성 등이 부족
  - 또한, 온라인 확대 속에 비용 부담이 큰 오프라인 매장의 필요성 약화, 알리바바 등 자국 온라인 업체들이 주도하는 신유통 트렌드에서의 경쟁력 확보 부족 등도 원인
- 신시장을 위한 유통 및 소비재 기업들의 해외 진출이 이어지고 있으나, 중국의 사업 철수 및 축소 사례는 이 같은 해외 진출에 대한 보수적 접근이 필요함을 시사 

표10 | 국내 유통, 소비재 업체들의 해외 진출

업체명	내용
CJ오쇼핑	지난해 터키, 일본, 중국남방, 인도 사업을 정리했으나 태국에서는 취급액 650억원을 기록하며 시장 1위 차지
롯데홈쇼핑	태국, 호주 등지로 진출하였으며 중소기업을 대상으로 해외 진출 상담회 등을 개최
롯데마트	2020년까지 현재 46개 점포를 약 2배인 82개까지 확대, 25개 출점도시를 35개 도시로 확대할 계획
LG생활건강	‘후’를 중심으로 홍콩럭셔리화장품 시장을 공략할 계획으로 지난 6월 ‘2018 후 궁중연향 in 홍콩’ 행사를 개최
이마트	사우디아라비아에 화장품 전문점 오픈

자료 : 각사, 언론자료

## L. 부동산 및 임대 : 오피스 투자 조건 악화에도 불구하고 가격 상승세 지속

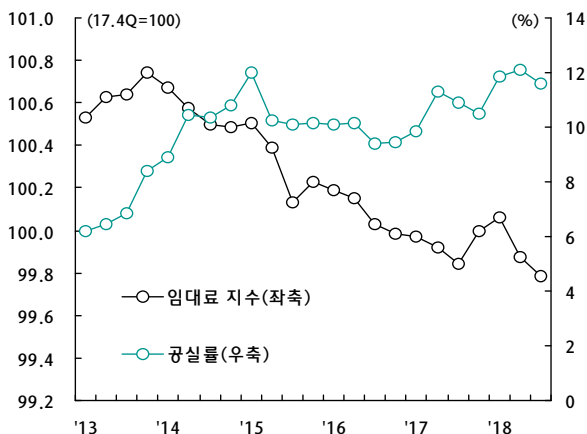
※ **Summary** : 서울시 오피스 임대료 수준은 정체가 이어지고, 공실도 증가하는 등 임차조건은 악화되고 있음에도 불구하고 오피스 투자시장 확대로 매매가격은 상승세가 이어지고 있으나 2020년 전후로 공급급증 및 임차수요 확대 제한으로 투자매력도는 점차 낮아질 것으로 우려되고 있어 금리 인상 등 외부 충격 발생에 주의가 요망됨

※ **Comment** : 호재보다 악재가 더 많은 상황에서 투자자들 간의 경쟁이 심화될 것으로 전망되어 부동산 임대관련 여신 운용에 보다 신중한 접근이 필요한 상황임

### ■ 임차여건 악화에도 불구하고 서울시 오피스 가격 가파른 상승세

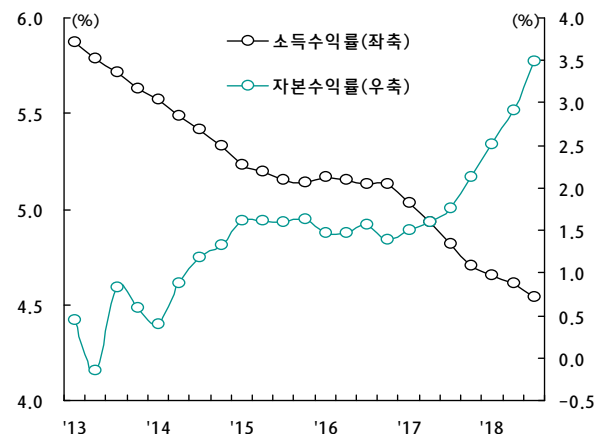
- 서울시 오피스 임대료는 '13.4분기를 정점으로 소폭의 하락세가 지속되고 있으며 공실률 역시 동반 상승하고 있어 임대료 하락세가 쉽게 개선되기는 어려운 실정
  - '18.3분기 현재 임대료 지수는 99.8로 최고점('13.4분기 100.7) 대비 0.9% 하락
  - '18.3분기 현재 서울시 공실률은 11.6%로 '13.1분기(6.2%) 대비 5.4%p 상승
- 임대시장 여건 악화에도 불구하고 서울 오피스에 대한 투자 관심이 높아지면서 최근 들어 오피스 자본수익률은 급격히 상승한 반면, 가격 상승폭에 비해 임대료 수익이 정체되면서 소득수익률은 하락세 지속
  - 소득수익률 변화(4분기 누적 수익률) : 5.13%('13.4분기) → 4.54%('18.3분기)
  - 자본수익률 변화(4분기 누적 수익률) : 1.39%('13.4분기) → 3.48%('18.3분기)

그림17 | 서울시 오피스 임대료 및 공실률 추이



자료 : 한국감정원

그림18 | 서울시 오피스 투자 수익률



주 : 4분기 누적 수익률 기준  
자료 : 한국감정원

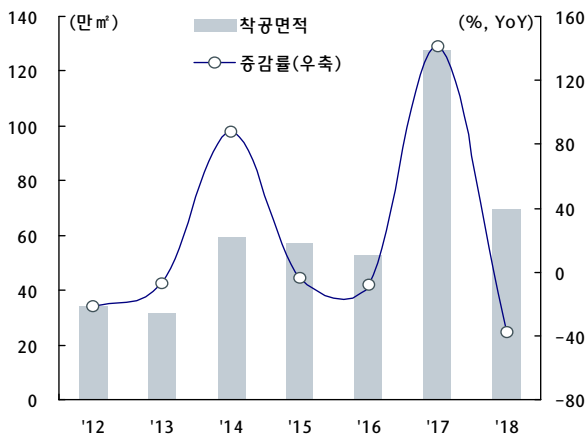
### ■ 임대여건 악화는 공급확대가 가장 큰 원인

- 저금리, 부동산 시장 활성화 등으로 수도권을 중심으로 대형 업무시설이 지속적으로 건축되면서 신규 공급(준공)이 본격화
  - 수도권 대형 오피스 착공면적은 '12~'13년 연 30만㎡ 수준이었으나 '14~'16년에는 연 50만㎡로 증가했으며, '17년에는 128만㎡, '18년에는 9월말까지 70만㎡로 확대됨
- 부동산 투자시장이 활성화되면서 주요 오피스 밀집지역에서 지속적으로 업무시설의 재개발·재건축이 진행된 것이 원인
  - 서울시 대형 오피스 착공(1~9월 누적) : 30.5만㎡(2017년) → 40.0만㎡(2018년)
- 최근 착공된 오피스들이 준공되는 2020년을 전후로 서울시 내 오피스의 공급과잉 현상이 본격화되면서 투자시장의 위축 가능성도 배제할 수 없음

### ■ 대안 투자로써 오피스 투자에 대한 관심 증대

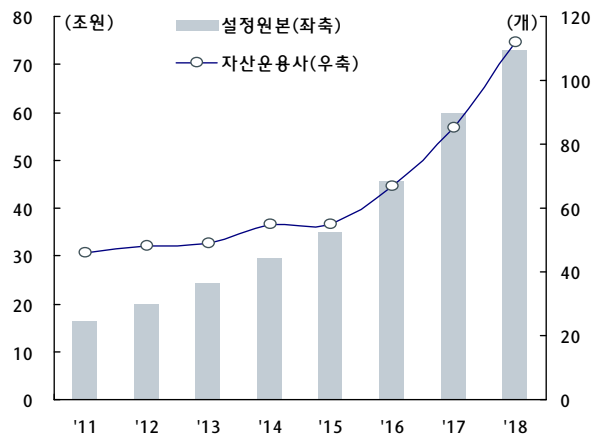
- 저금리 장기화로 인해 상대적으로 투자 수익성이 높은 오피스 투자에 대한 기관투자자들의 관심이 증대되고 있는 것도 오피스 가격 상승 원인 중의 하나
- 금융위기 이후 부동산을 기초자산으로 하고 있는 펀드 규모 및 이를 운용하는 운용사의 수는 가파른 증가세를 보이고 있음
  - 펀드 설정원본은 '17년 16.4조원에서 '18년 73.0조원으로 확대되어 연평균 20.5%씩 증가
- 부동산 펀드 운용사간 경쟁 심화로 인해 우량 부동산의 매매가격이 상승하면서 일부 매매사례가 전체 가격 지수를 상승시키는 원인이 되기도 함
  - 오피스 시장은 거래가 드문 시장(thin market)으로 가격지수가 대표성을 띄기 어려움

그림19 | 수도권 대형 오피스 착공물량



주 : 업무용 건축물 중 철골조와 철골·철근콘크리트조 착공 면적 기준  
 자료 : 국토교통부

그림20 | 부동산 펀드 규모



자료 : 금융투자협회

## ■ 오피스 임차 수요 증가는 제한적일 전망

- 오피스 임대 여부는 기업의 투자 규모와 관련이 있으나 거시경제 불확실성이 확대되면서 설비투자 규모가 정체 내지는 감소하고 있어 임차수요 확대는 제한적일 전망
  - 설비투자는 '17년 전년대비 14.6% 성장한 반면, '18년 1분기에는 7.3%, 2분기에는 -3.0%로 급격하게 위축되는 중
- 기업들의 외곽이전 또는 지식산업센터와 같은 오피스 대체 상품의 공급 증가로 기존 오피스 밀집지역의 수요 확보 경쟁은 더욱 치열해질 전망

## ■ 보호무역 강화에 따른 경기위축 및 금리 상승 등 위험요소 확대에 주의


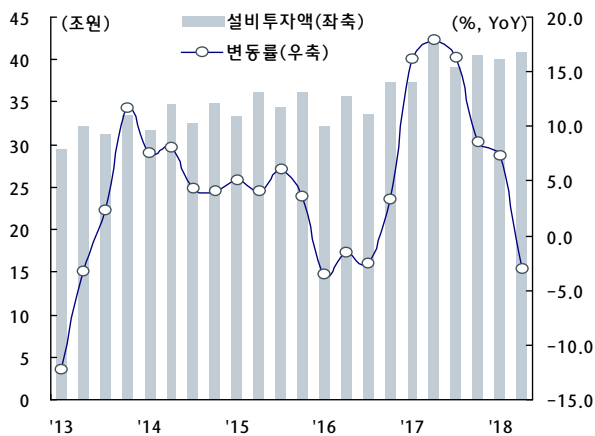
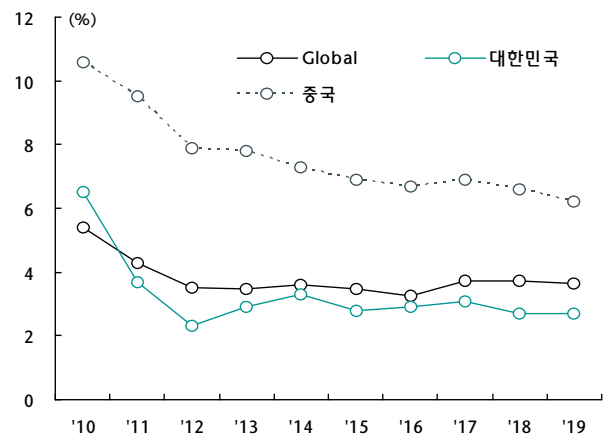
- 미·중 무역분쟁과 같은 보호무역 강화로 인한 글로벌 경기위축 등 외부요인으로 인한 거시경제 불확실성 확대 중
  - 우리나라 수출 의존도 : 중국(26.7%), 미국(11.6%), EU(9.6%), 일본(5.1%)
- 여기에 미국의 금리상승이 국내 금리 상승으로 이어질 가능성이 있으며 결과적으로 수익률 메리트 하락으로 이어질 가능성에 유의
  - 오피스 투자는 대체투자로 무위험 투자(국채 등) 대비 초과수익을 추구하는 투자이므로 국채 수익률과의 Spread가 감소할 경우 투자 매력도가 감소
- 2020년을 전후하여 예상되는 공급 급증과 금리상승이 겹칠 경우 급격한 수급 불균형으로 인한 가격 조정 발생 가능성에도 유의할 필요가 있으며, 임차인 및 임차조건, 입지 등에 따른 시장 양극화는 더욱 확대될 전망이다 

그림21 | 설비투자 규모



자료 : 부동산114

그림22 | 경제성장률 추이



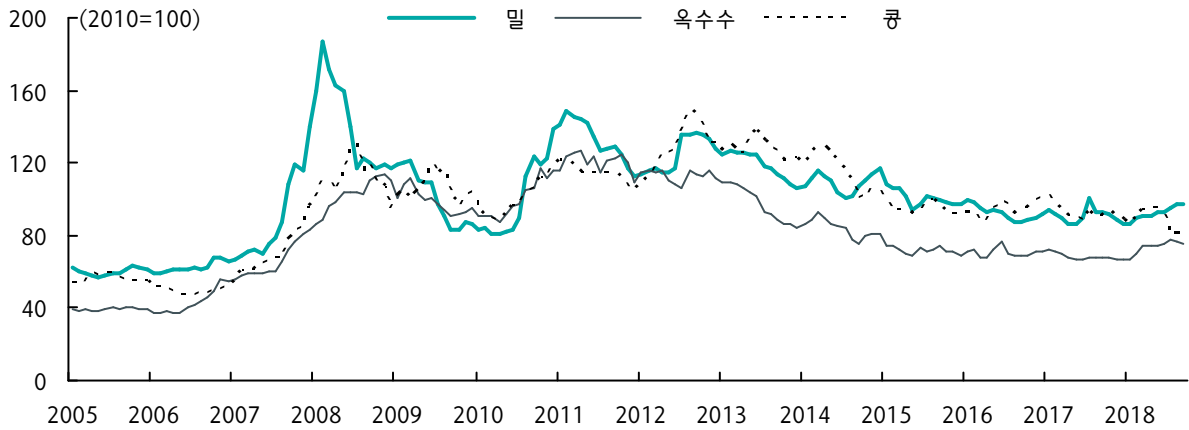
자료: 한국감정원

## 산업별 주요 지표

음식료(C10) Industry Cycle

둔화(주의)   침체   회복   **안정**   활황   둔화

그림 23 | 국내 곡물 수입가격 지수 추이

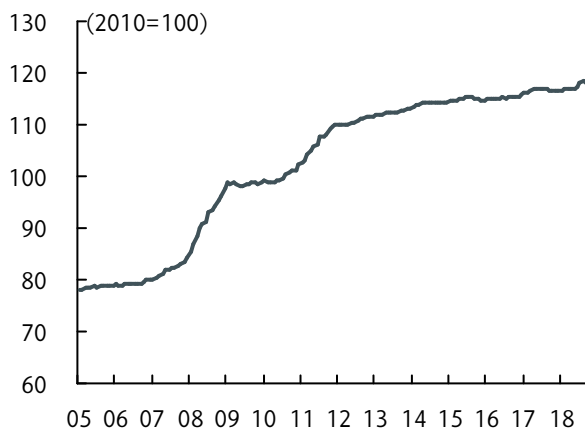


자료: 한국은행

■ 2018년 품목 간 가격이 차별화되는 모습이며, 당분간 수급 안정으로 가격 안정 추세가 지속될 전망

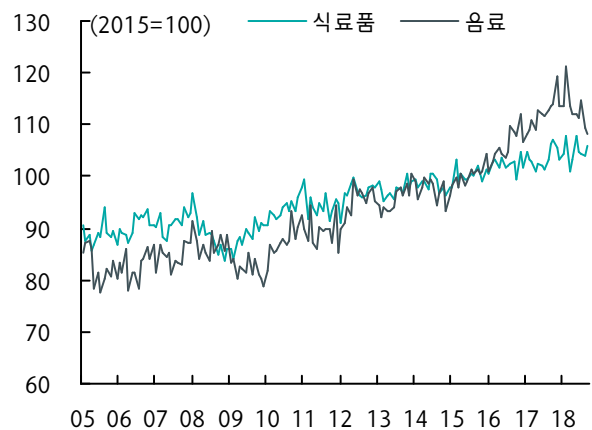
- 2012년을 고점으로 지속적인 하락 추세를 보여 온 국제 곡물가격이 2018년 들어 밀, 옥수수를 중심으로 소폭 상승하는 모습을 보이고 있으나, 당분간 가격 안정 추세가 지속될 전망
- USDA(美 농무부)의 10월 보고서에 따르면 '18/19년 국제 곡물 재고율 전망치는 소맥, 옥수수, 대두, 대두박 모두 전월대비 상승했는데, 이는 중국의 생산 개선 및 대규모 재고 보유에 따른 것

그림 24 | 음식료품 제품가격 지수



자료: 통계청, 한국은행

그림 25 | 음식료품 출하지수



자료: 통계청, 한국은행

■ 상반기 제품가격 대폭 인상 후 하반기 다소 안정

- '18년 상반기 원부자재 수입비용 상승, 최저임금 인상에 따른 원가를 상승 등의 영향으로 제품가격이 크게 인상되었고, 하반기 이후 다소 안정되는 분위기

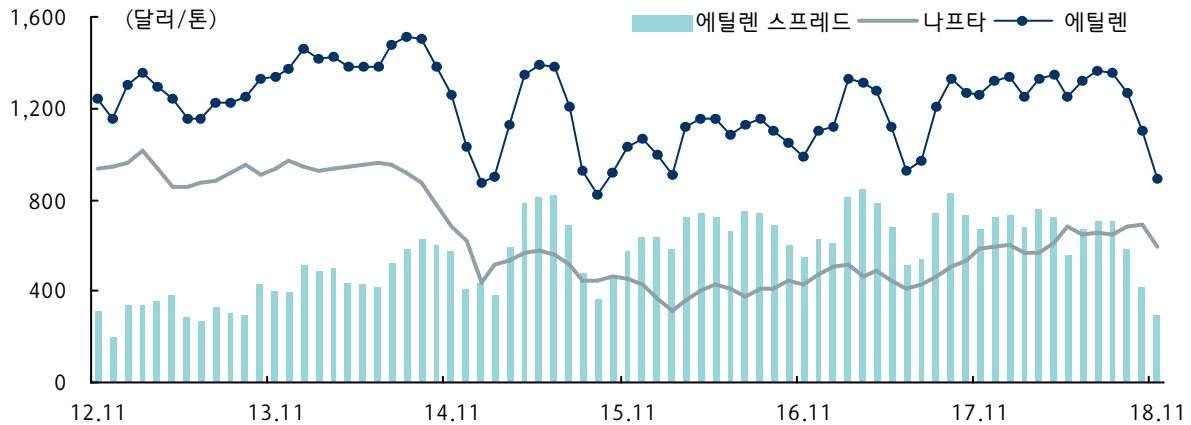
■ 식료품과 음료 출하 증가율의 갭이 축소

- '18년 들어 식료품 및 음료 출하지수가 각각 상승, 하락 하면서 두 품목 간의 갭이 축소되고 있으며, 음료의 출하 변동성이 식료품 대비 더욱 큰 편

화학제품(C20-21) Industry Cycle

둔화(주의)   침체   회복   안정   **활황**   둔화

그림26 | 에틸렌 스프레드 추이

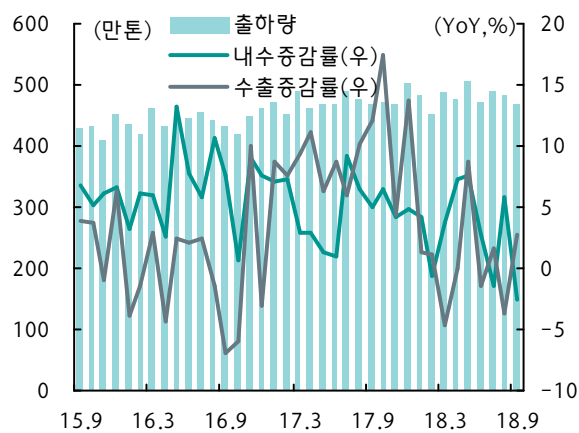


자료: Cischem

■ 유가 상승은 지속되나 에틸렌을 비롯한 주요제품 가격이 약세로 전환되면서 스프레드는 축소

- '18년 10월 미국산 저가 에틸렌 공급 확대에 따른 에틸렌 가격 약세가 이어진 반면 유가 강세로 나프타 가격은 높은 수준으로 유지됨에 따라 에틸렌 스프레드는 전년동월비약 43%나 감소한 420달러/톤(11월에는 300달러 이하)로 감소
- 유가 강세는 지속 중이나 북미 지역 공급확대와 함께 중미 무역분쟁 및 신흥국 통화 약세 등 대외 환경 변화에 따른 석유화학 수요 둔화로 주요 제품의 가격이 약세로 전환되면서 주요 석유화학 제품의 스프레드는 큰 폭으로 축소

그림27 | 석유화학제품 수급 동향

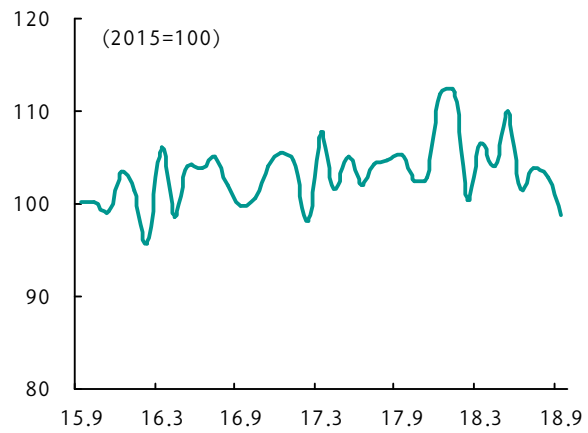


자료: 통계청

■ 국내외 수요 둔화로 수출 및 내수는 둔화 지속

- 비수기 진입, 국내외 수요 위축으로 석유화학 제품의 내수는 전년동기비 2.6% 감소, 수출은 2.6% 증가에 그침
- '18년 9월 주요 제품의 출하량은 전년동기비 정체

그림28 | 석유화학제품 가동률지수



자료: 통계청

■ 수출 및 내수 위축으로 가동률 지수 소폭 하락

- 수출과 내수 수요가 둔화되고 재고가 확대되면서 석유 화학 가동률 지수는 98.8(2015=100)으로 100을 하회



철강(C24) Industry Cycle

둔화(주의)

침체

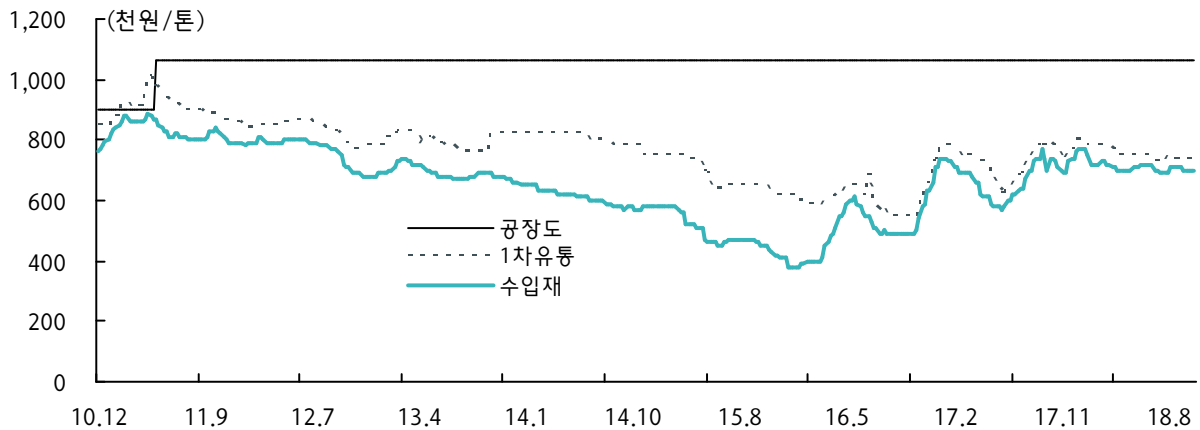
회복

안정

활황

둔화

그림29 | 국내 철강(고로 열연)가격 추이

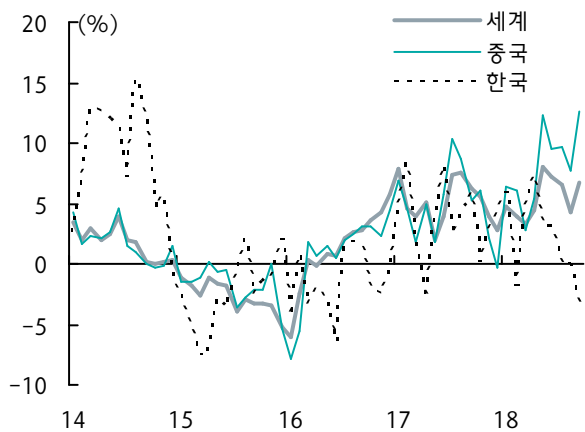


자료: 한국철강신문

■ 2018년 국내외 철강가격은 보호무역주의 영향으로 하락 안정 추세를 지속

- 철강가격이 2015년 말을 저점으로 최근 몇 년간 상승 추세를 보여 왔으나, 2018년 들어 글로벌 보호무역주의 분위기 확산(미중 무역협상의 불확실성) 등의 영향으로 다소 조정 받는 분위기
- 최근 철강가격은 소폭의 등락을 반복하고 있는데, 10월 이후 중국 내 동절기 진입 등의 이슈로 주요 제품가격이 하락하였고, 국내 또한 부진한 수요로 가격 하락 압력이 확대

그림30 | 주요국 조강생산 증가율

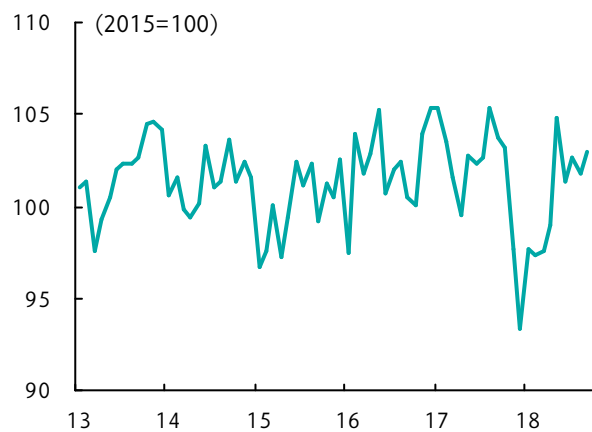


자료: World Steel Association

■ 2018년 전세계 조강생산량 확대. 반면 한국은 축소

- '18년 5월을 고점으로 중국을 비롯한 전세계 조강생산량 증가율이 둔화되어 왔으나 9월 반등하였고, 한국의 경우 2개월(8~9월) 연속 마이너스 성장률을 기록

그림31 | 국내 1차 금속 출하지수



자료: 통계청, 한국은행

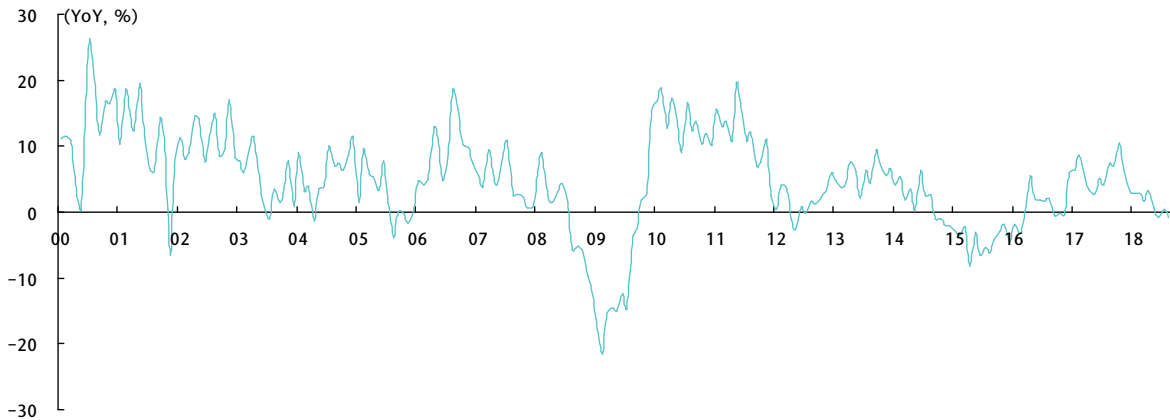
■ 하반기 국내 금속제품 출하지수는 소폭 등락

- 국내 금속제품 출하지수가 2018년 초 반등에 성공하면서 5개월 연속 상승 추세를 보였으나, 5월 이후 전방산업 경기 둔화 우려와 함께 하락 전환한 이후 소폭 등락 중

자동차(C30) Industry Cycle

둔화(주의)    **침체**    회복    안정    활황    둔화

그림32 | 국내 완성차 수출단가 증감률 추이

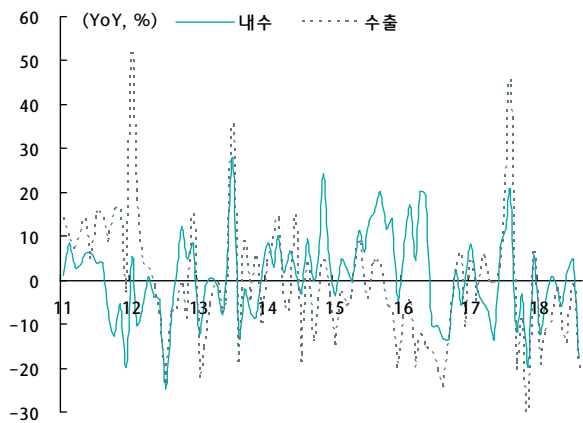


자료: KAMA, 하나금융경영연구소

■ 9월 수출 물량과 금액은 전년동기대비 크게 감소하면서, 수출 단가 역시 하락

- 9월 수출은 유럽 일부 지역을 제외하면 북미, EU, 중동, 중남미 등 모든 지역에서 부진한 것으로 나타남
- 특히, 신타페(18.2), 친환경차 등의 신차 효과 희석 등으로 수출 단가도 하락한 것으로 보임

그림33 | 국내 내수/수출 판매 증감률 추이

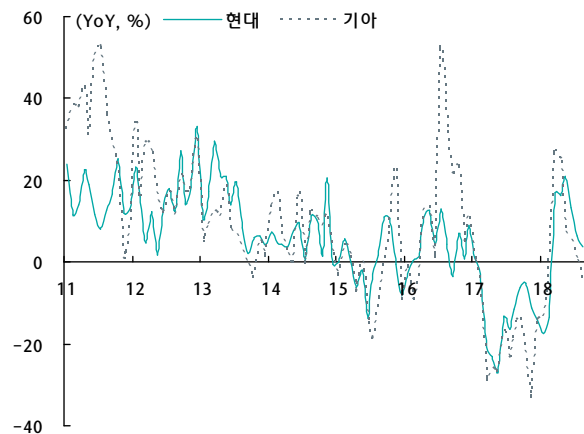


자료: KAMA

■ 9월 내수와 수출 동반 부진

- 2018년 9월 내수판매는 개별소비세 30% 인하 조치에도 불구하고, 수요 부진 등으로 전년동기대비 17.7% 감소
- 8월 수출은 신차 투입 등에도 불구하고 시장 여건 악화의 영향으로 전년동기대비 20.1% 감소

그림34 | 현대/기아차 해외생산 증감률 추이



자료: KAMA

■ 9월 해외생산은 제한적인 회복세를 보임

- 2018년 8월 현대/기아 해외생산은 37.2만 여대로 전월대비 +8.7%, 전년동월대비 +1%로 나타남
- 그러나 2016년 8월 대비로는 -13.1%를 기록하며, 아직 기저효과의 영향이 큰 것으로 보임

에너지(D) Industry Cycle

둔화(주의)

침체

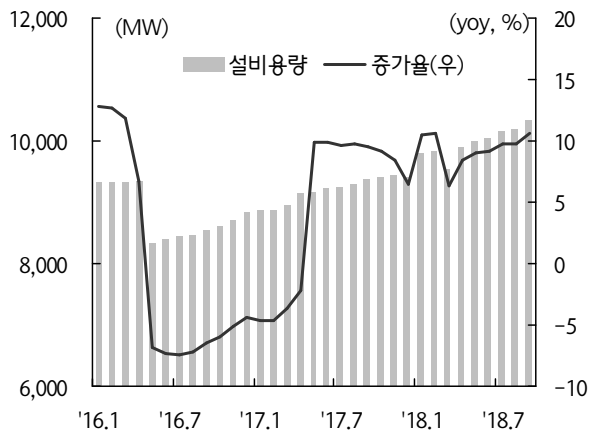
회복

안정

활황

둔화

그림35 | 신재생에너지 설비용량(전력거래소 등록기준)

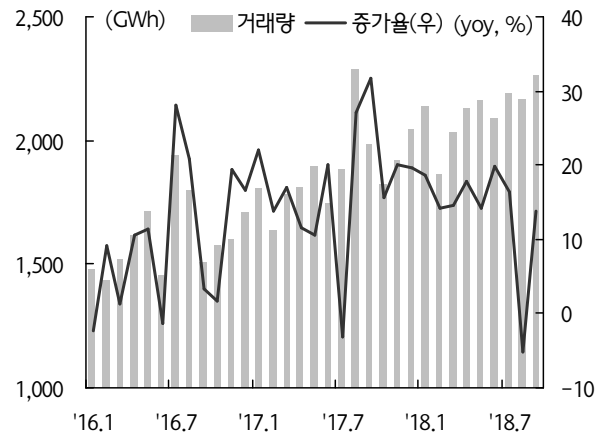


자료: 전력거래소

■ 9월 신재생 설비용량 10,351MW

- 2016년 폐기물설비 폐쇄에 따른 용량감소 이후 증가세 지속, 2018년 9월 설비용량 전년동월대비 10.6% 상승

그림36 | 신재생에너지 전력거래량

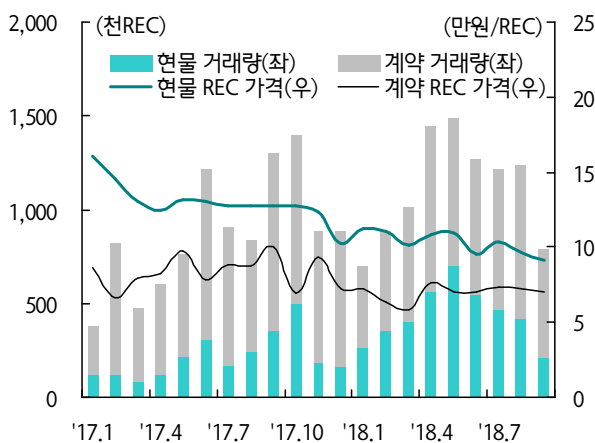


자료: 전력거래소

■ 9월 신재생 전력거래량 2,262GWh

- 발전설비 확대에 따라 전력거래량 상승세이며, 2018년 9월 전력거래량 전년동월대비 13.9% 상승

그림37 | REC 가격 및 거래량

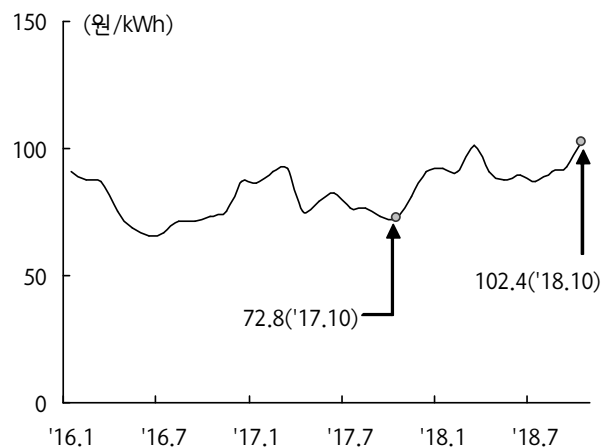


주 : '16.3월부터 태양광, 비태양광 통합 운영  
자료: 전력거래소

■ 9월 계약REC 7.1만원, 현물REC 9.1만원

- (거래량) 9월 현물거래량 약 20만REC로 전월대비 절반가량 감소하였으며, 계약 거래량도 약 58만REC로 약체  
- (가격) 현물 및 계약 REC 전월대비 소폭 하락

그림38 | SMP 동향



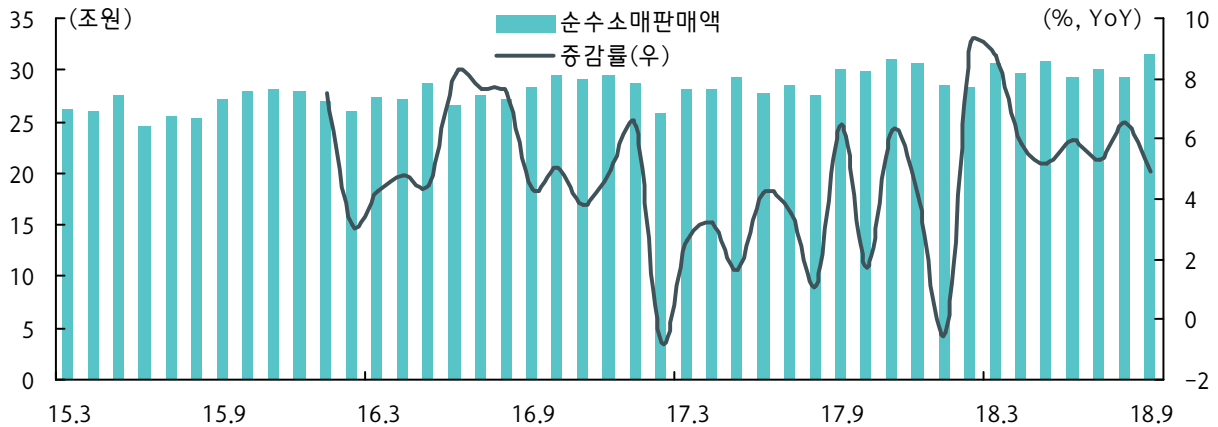
자료: 전력거래소

■ 10월 SMP 102.4원/kWh, 전년동월대비 상승

- LNG 열량단가 상승 등의 영향으로 전년 동월대비 40.5% 상승

유통(G) Industry Cycle      둔화(주의)    침체    **회복**    안정    활황    둔화

그림39 | 순수소매판매액

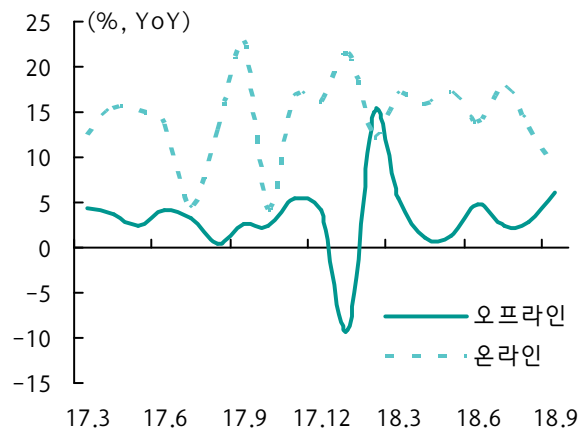


자료: 통계청(2015년 이후 집계방식 변경)

■ 2018년 8월, 소매판매액은 6.7%의 양호한 성장률 유지 중

- 자동차 및 연료판매액을 제외한 소매판매액은 2018년 상반기, 전년동기대비 5.7%의 성장세를 나타내었으며, 8월에도 6.6%의 비교적 양호한 모습을 나타내었으나 9월에는 4.9%로 둔화

그림40 | 주요 오프라인 업체들의 매출 동향

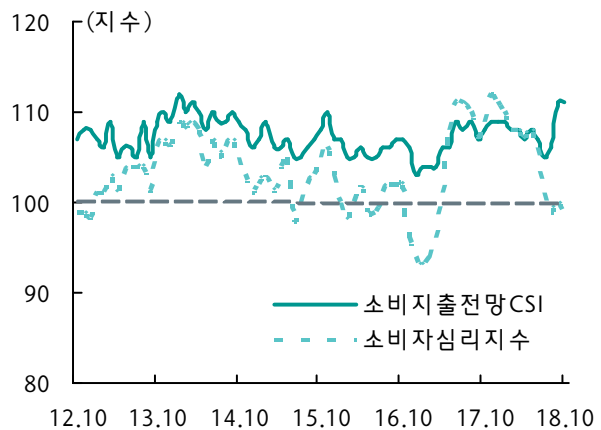


주: 오프라인-편의점(3사), SSM(4사), 백화점(3사), 대형마트(3사)  
 온라인-온라인판매중개(4사), 온라인판매(9사)  
 자료: 산업통상자원부

■ 9월, 이른 명절 효과로 오프라인 성장률 증가

- 오프라인은 지난해보다 이른 명절로 인해(추석: 2017년 10.4, 2018년 9.24) 대형마트를 중심으로 명절 효과가 나타나면서 6.0%의 양호한 성장률 기록  
 - 온라인은 명절로 인한 배송 중단 등으로 8.6%로 둔화

그림41 | 소비 심리 지수, 소비 지출 전망



자료: 통계청

■ 경기에 대한 불안으로 소비심리는 정체 수준

- 소비지출전망CSI는 9, 10월 111로 상승  
 - 상반기까지 높은 수준을 유지하던 소비자심리지수는 경기판단 및 전망 CSI가 악화되면서 6월 101 이후, 지속적인 정체 상태를 나타내며 10월에도 99를 기록

부동산 및 임대업(L) Industry Cycle

둔화(주의)

침체

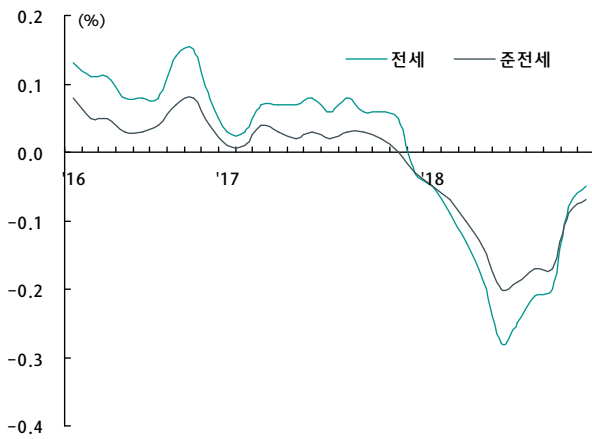
회복

안정

활황

둔화

그림 42 | 전국 주택 전세 및 준전세 가격 변동률

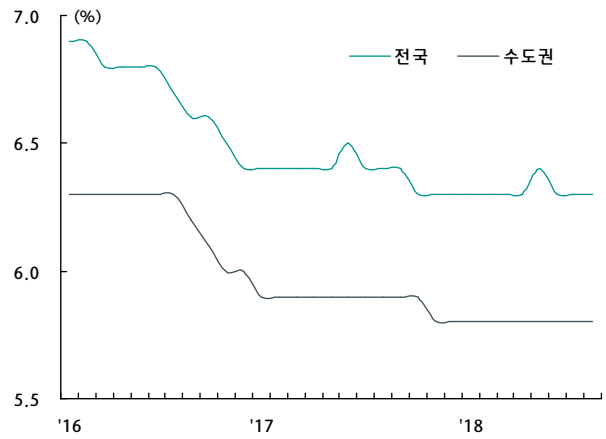


자료: 한국감정원

■ 전세가격 하락세 빠르게 진정 중

- 전세가격 하락폭은 지속적으로 감소하고 있으며 준전세 가격 역시 하락폭이 줄어들고 있음
- 다만, 계절적 비수기에 접어들면서 하락폭 감소 속도는 전월대비 다소 느려졌음

그림 43 | 주택 전월세 전환율

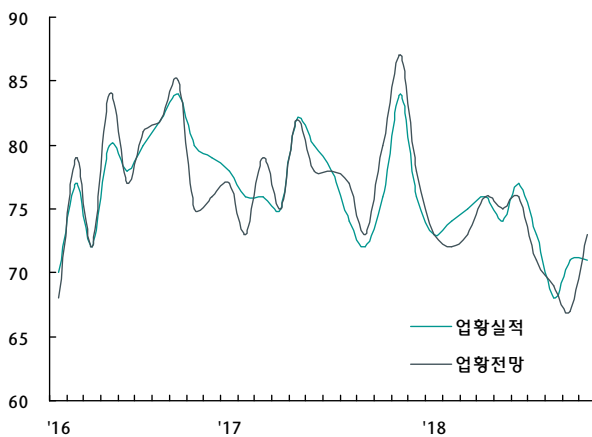


자료: 한국감정원

■ 전월세 전환율 안정세 지속

- 올해 주택 전월세 전환율은 지속적으로 안정세를 유지하고 있으며 향후에도 안정세는 지속될 전망
- 주택가격 상승에 편승한 전세 공급이 증가하면서 거주비용이 높은 월세 수급은 안정세를 보이고 있기 때문

그림 44 | 기업경기 실사지수(부동산 임대업)



자료: 한국은행

■ 계절적 요인으로 체감경기는 다소 개선

- 부동산업의 업황 실적과 전망은 전월대비 다소 개선된 모습을 보임
- 정책 및 거시경제 여건에 특별한 변화가 없는 가운데 계절 요인에 따른 반등으로 판단됨

그림 45 | 주택 전세 수급지수



자료: KB부동산

■ 전세 수급여건은 소폭 악화됨

- 그 동안 상승세에 있던 전세 수급지수는 10월들어 하락반전되었음
- 계절적으로 입주가 활발히 진행되는 시기인 관계로 계절적인 특성이 반영된 것으로 판단됨

## 하나 산업정보 Hana Industry Info.

150-705 서울특별시 영등포구 여의도동 27-3  
TEL 02-2002-2200  
FAX 02-2002-2610  
<http://www.hanafn.com>