

SERI 경제 포커스

2009. 11. 17. (268)

최근 美 상업용 부동산시장 현황 및 전망

목차

FOCUS	1
1. 최근 美 상업용 부동산시장 부실 현황	
2. 예상 파급효과	
3. 향후 전망	
주간 금융지표	13
경제일지	14
경제통계	17

작 성: 유정석 수석연구원
(js0918.yu@samsung.com)
02-3780-8356

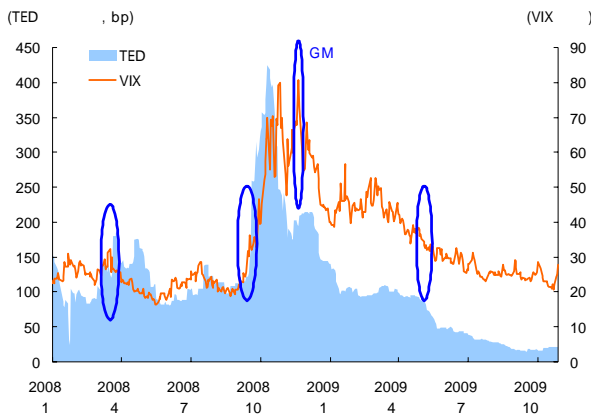
1. 최근 美 상업용 부동산시장 부실 현황

주택시장과 다른 양상으로 전개되는 상업용 부동산 시장

□ 최근 글로벌 금융시장 및 실물경제 지표들이 개선되는 등 신용위기 종료 기대감이 확산

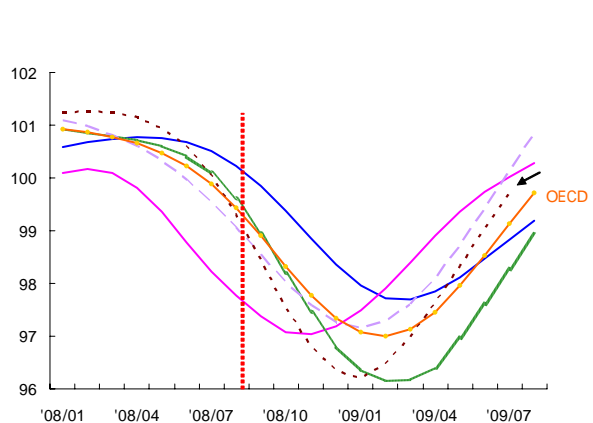
- 글로벌 금융불안 관련 지표가 리먼브러더스 사태 이전 수준으로 복귀
 - VIX 지수: 25.7('08.9.12.) → 80.9('08.11.20.) → 24.24('09.11.12.)
 - TED 스프레드(=LIBOR 3M-Tbill 3M): 121.9bp('08.9.12.) → 424.9bp('08.10.10.) → 22.3bp('09.11.12.)
- 2009년 8월 OECD 경기선행지수도 99.7로 2월을 저점으로 상승세를 지속하는 등 금융시장 안정, 심리회복 등으로 경기하강세가 진정

금융불안 관련 지표 추이



자료: Thomson Reuters, Datastream.

OECD 경기선행지수 추이



자료: SourceOECD Statistics

□ 최근 美 주택가격지수가 금융시장 및 실물경기의 완만한 회복기운을 반영하여 안정국면에 진입한 반면, 상업용 부동산 가격은 하락세가 지속

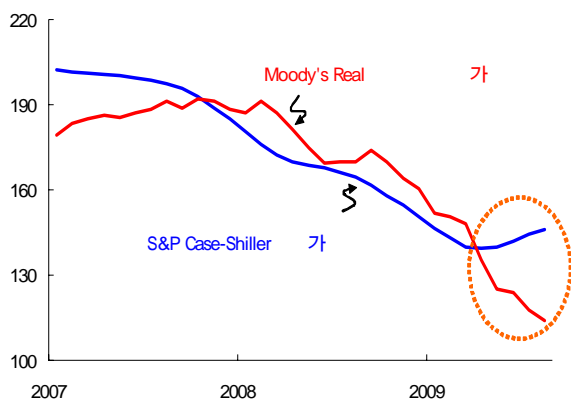
- 실물경기가 가파른 하강세를 벗어나면서 부동산경기 회복에 대한 기대감이 높아져 주택금융시장은 다소 안정세를 회복

- 주택시장은 2006년 하반기에 조정이 시작되어 상당기간 동안 기간 및 가격 조정이 이루어짐에 따라 조정기의 막바지에 도달
- 실제로 S&P Case-Shiller 주택가격지수(20개 도시 기준)는 2009년 4월 139.22로 저점을 형성한 후 소폭 상승하여 주택경기 침체속도가 둔화¹⁾
- 반면, 서브프라임 모기지 위기에도 견조한 흐름을 보이던 글로벌 상업용 부동산시장은 2008년 4/4분기에 전 세계적으로 큰 폭의 조정기를 경험
- Moody's Real 상업용 부동산가격지수(CPPI, 2000.12=100)는 2009년 8월 기준 114.1로 2007년 정점으로부터 40% 이상 하락

상업용 부동산시장의 부실 문제가 부각

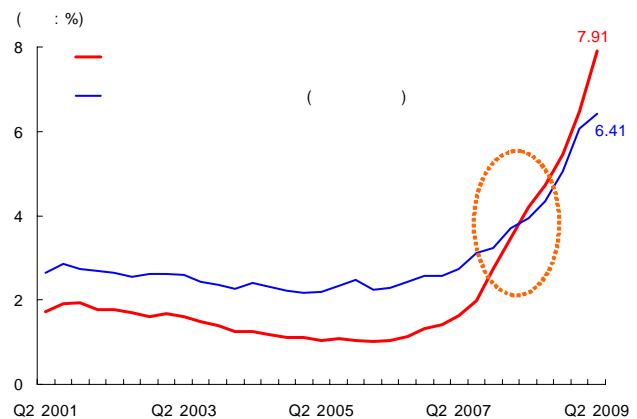
- 특히 美 상업용 부동산 대출도 급감하고 연체율(30일 이상)도 급등세를 보임에 따라 상업용 부동산 대출 부실에 대한 우려가 증가
- 현재 美 상업용 부동산 대출 연체율(7.91%)은 전체 대출에 대한 연체율(6.49%)을 상회
- 2008년 2/4분기부터 상업용 부동산 대출 연체율이 프라임 등급 주거용 부동산 대출 연체율(6.41%)을 상회

美 부동산가격지수 추이



자료: Moody's Investors Services

美 부동산 대출 연체율 추이



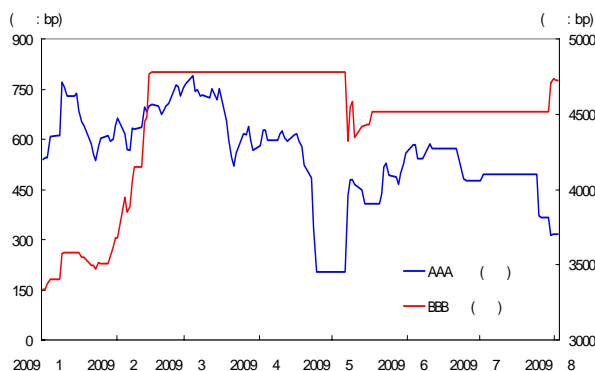
자료: Thomson Reuters, Datastream.

¹⁾ 고용침체가 지속되고 있는 점을 감안할 때 당분간 주택경기 침체도 지속되겠지만, 정부의 주택시장 안정화 의지로 하락세가 점차 둔화되거나 경기회복에 대한 기대감으로 일부 개선될 것으로 전망

□ 상업용 부동산 대출 관련 연체율 증가로 신용스프레드가 급등함에 따라 CMBS²⁾ 시장도 크게 위축

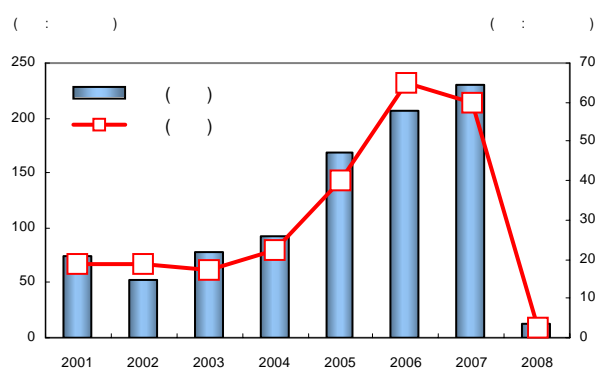
- 주거용 모기지 중 홈에퀴티론 등의 무수익여신은 3년 만에 최초로 소폭 감소한 반면, 2009년 2/4분기 중 상업용 부동산 관련 무수익여신은 급증
 - 美 은행이 보유한 상업용 부동산 관련 무수익여신비율(연체 90일 이상 여신과 이자미계상여신)은 5.99%(1,100억 달러)로 전 분기 대비 0.67%p 상승
 - 특히 2009년 2/4분기 중 부동산개발대출(Construction & Development Loan)의 무수익여신비율은 13.45%로 전 분기 대비 2.42%p나 상승
- CMBS의 디폴트 가능성을 반영하는 CMBX 지수는 AAA 등급이 2009년 들어 다소 안정세를 찾아가고 있으나, 나머지 등급은 가파른 상승세
 - 상업용 부동산 대출을 증권화한 AAA 등급 CMBS의 스프레드는 최고 790bp까지 상승했고, 2009년 8월 말 기준 316bp를 기록
 - 2009년 들어 BBB 등급 이하의 경우에는 담보가치 하락 우려로 CMBS 스프레드가 4,780bp까지 확대
- 이에 따라 美 CMBS 신규발행 금액도 2008년 말 기준 121억 달러(유럽: 25억 유로)로 2007년 2,308억 달러(유럽: 600억 유로) 대비 급감

CMBX 지수 추이



자료: Thomson Reuters, Datastream.

CMBS 발행 추이



자료: Commercial mortgage Alert

²⁾ 상업용 부동산저당채권유동화증권(CMBS: Commercial Mortgage-Backed Securities)은 다양한 신용등급을 지닌 비주거용(호텔, 병원, 업무용 빌딩, 쇼핑몰 등을 포괄) 모기지를 pool로 묶어 유동화한 후 투자자에게 판매하는 구조화채권으로, 주거용 모기지를 유동화한 RMBS(Residential Mortgage-Backed Securities)와 구별되는 개념

2. 예상 파급효과

① 중소형 은행을 중심으로 피해가 확산

□ 대형은행이 신용카드나 주거용 모기지대출에 집중하는 동안, 중소형 은행은 특정지역에 대한 전문성을 바탕으로 상업용 부동산 대출에 주력

- 美 상업용 부동산에 대한 금융회사 등의 노출도는 2009년 1/4분기 기준 3.48조 달러로 10조 달러에 달하는 주거용 모기지노출도의 약 3분의 1 수준
- 주거용 모기지 규모는 프라임 5.7조 달러, Alt-A 2.2조 달러, HEL(Home Equity Loan) 1.1조 달러, 서브프라임 0.9조 달러, Option ARM 0.5조 달러 수준

상업용 부동산 관련 노출도의 형태별 비중

(단위: 달러)

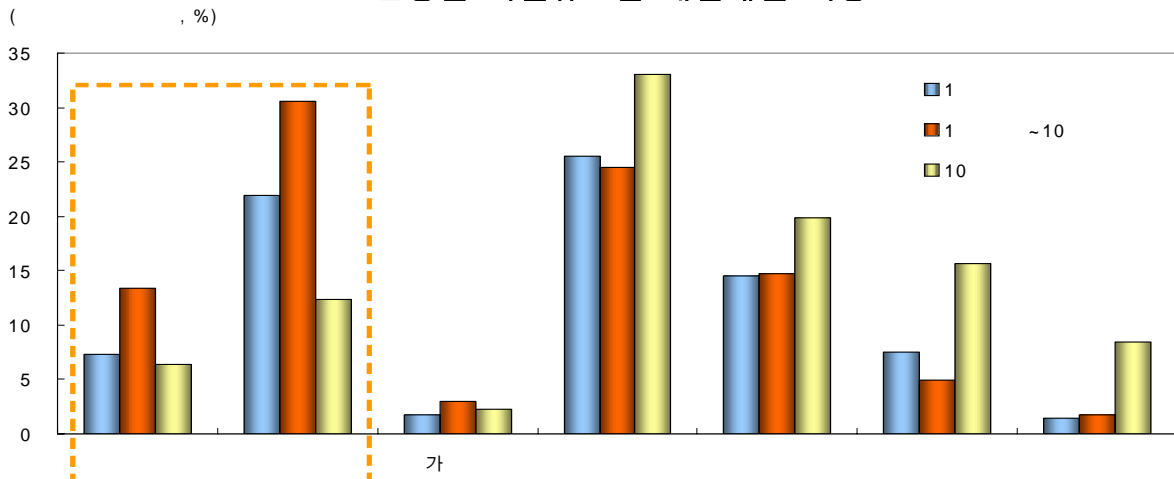
상업은행 대출	CMBS	생명보험사 대출	저축은행 대출	GSE	GSE보증 모기지폴	기타	합계
1조 5,556억 (45%)	7,365억 (21%)	3,164억 (9%)	1,939억 (6%)	1,913억 (5%)	1,544억 (4%)	3,327억 (10%)	3조 4,808억 (100%)

주: GSE(Government Sponsored Enterprises): 국책모기지회사로 Fannie Mae, Freddie Mac, Ginnie Mae를 포함

자료: US Mortgage Bankers Association의 데이터를 이용해 필자 작성

- 소비자신용 및 주거용 모기지 시장에서 밀려난 중소형 은행은 상업용 부동산대출의 노출도가 크고 부실규모도 커 재무건전성 악화가 심각

은행권 자산규모별 대출채권 비중



자료: FDIC, Industry Analysis.

- 자산규모 100억 달러 이하의 중소형은행 무수익여신비율은 6.54%로 매우 높은 편(특히 부동산개발대출 관련 무수익여신비율은 15.24%)
- 반면, 중소형 은행은 대형 금융기관에 비해 상대적으로 손실 인식에 인색해 추가 대손충당금 적립 부담이 높고 부실자산 처리도 부진

□ 상업용 부동산발 대형 금융기관의 파산우려는 낮지만 중소형 금융기관들의 추가적인 부실화는 불가피

최근 상업용 부동산 부실 관련 파산보호신청(Chapter 11) 사례

- ▷ General Growth社(美 전역 44개 주에 200개 이상의 쇼핑몰을 운영하는 美 2위 쇼핑몰업체)
 - 유동성 부족 상황에서 은행 대출은 유예기간을 두는 데 성공했으나, CMBS 투자자 설득에 실패하면서 채무 재조정이 어렵게 되어 파산보호를 신청(2009년 4월)
- ▷ Capmark Financial社(美 대표적 상업용 부동산 대출 전문회사)
 - Capmark의 파산보호신청(2009년 9월)으로 75.4%의 지분율을 갖고 있는 주주(콜버그 크라비스 로버츠(KKR), 골드만삭스캐피탈 파트너스, 파이브마일캐피탈 파트너스 등)의 투자손실 예상
 - 순이익(달러): 2억 8,032만(2007년) → -13억 5,276만(2008년)
 - -16억 761만(2009년 2/4분기)

- 중소형 지방은행의 경우 수익성 및 자산건전성이 크게 악화되어 당분간 영업정지가 확대될 전망이며, 이로 인한 신용위축이 우려
- 美 8,195개 시중은행과 저축은행 중 자본비율 미약 또는 부실대출 증대로 감독당국의 관찰대상에 오른 '문제은행(problem bank)'이 15년래 최고치
- 향후 은행 간 차별화가 심화될 것으로 예상되며 상업용 부동산 노출도가 큰 금융기관의 경우 유동성 부족에 직면

문제은행 및 도산은행 현황

(단위: 개, 억 달러)

구분	2009 Q2	2008 Q2	2008	2007	2006	2005	2004
부보은행 수	8,195	8,451	8,305	8,534	8,680	8,833	8,976
부보은행 자산	133,015	133,008	138,433	130,390	118,600	108,770	101,050
문제은행 수	416	117	252	76	50	52	80
문제은행의 자산	2,998	783	1,594	222	83	66	283
도산은행 수	45	4	25	3	0	0	4
도산은행 자산	359	20	3,719	26	0	0	2

주: 2009년 1~10월 말까지 115개 은행이 도산하였으며, 그 수가 점차 확대되는 중
 자료: FDIC, Industry Analysis.

- 낮은 유동화율의 특성상 상업용 부동산 대출채권을 특정 금융회사가 대량 보유하고 있어 연체 또는 부도발생 시 자금력이 취약한 은행은 치명적
 - 서브프라임 모기지 채권의 경우 약 80%가 유동화되어 있는 반면, 상업용 모기지 채권의 유동화율은 28% 정도
- 하지만, 상업용 모기지 관련 손실이 발생하더라도 직접대출을 담당한 금융기관을 제외하고는 전 세계적인 부실로 확산될 가능성은 제한적
 - 전 세계적으로 CMBS의 평균 85%가 미국에서 발행(2009년에는 미국만 CMBS를 발행)되고 있고, 미국 내 금융기관에서만 소화
- 일부 대형 상업은행의 경우 상업용 부동산 대출의 부실 처리가 상당한 부담으로 작용할 것으로 예상
 - 2009년 1/4분기 기준 美 10대 대형은행은 3,276억 달러 규모의 상업용 모기지를 보유하고 있으며, 이 중 BoA와 Wells Fargo가 50% 이상을 보유
 - 실제로 Wells Fargo의 경우 사업기반이 확대되면서 실적개선 조짐을 보이고는 있으나, 대규모 상업용 모기지와 Option ARM이 부담으로 작용³⁾

³⁾ 2009년 3/4분기 이후에도 Wachovia의 인수로 인한 사업부문별 자산증가 효과와 우호적인 순이자 마진은 수익성 개선에 긍정적이나, 약 1,250억 달러에 달하는 상업용 부동산대출과 650억 달러 규모 Option ARM 대출의 부실처리가 상당한 부담으로 작용할 것으로 판단

주요 대형 금융기관의 총대출 대비 부동산대출 비중

(단위: %)

구분	2006년		2007년		2008년		2009년	
	상업용	주거용	상업용	주거용	상업용	주거용	상업용	주거용
JP Morgan Chase	4.21	27.89	3.89	26.27	7.57	33.85	7.80	34.98
Wells Fargo	12.04	40.80	12.66	39.38	13.20	36.19	13.39	37.39
BoA	9.67	36.36	9.73	37.12	9.23	37.65	9.32	37.10
Citigroup	2.27	25.87	2.20	24.35	2.74	25.50	2.86	26.31

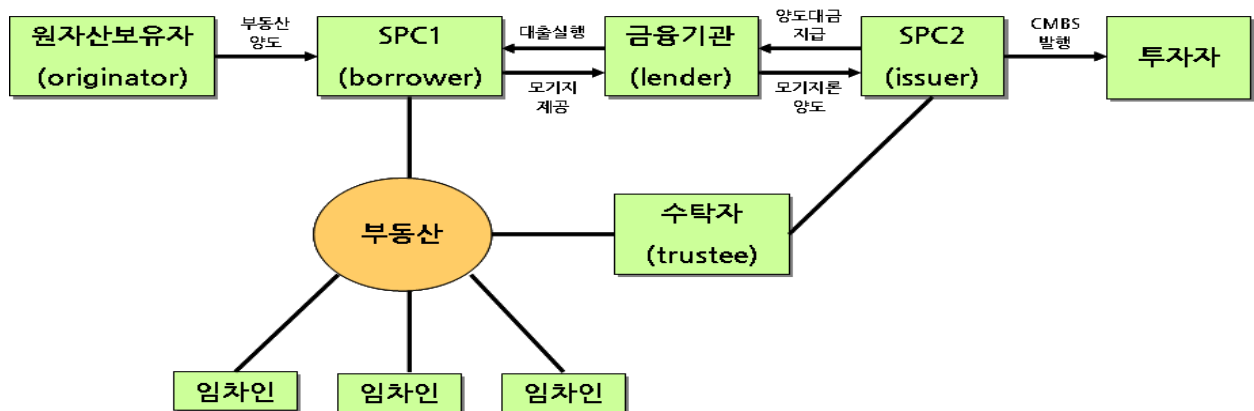
주: 주거용 부동산대출 비중은 유동화증권(RMBS)을 포함
 자료: 각社 재무제표

② 증권화 상품으로의 부실확산 리스크

□ 서브프라임 모기지와 비교해 연체율은 낮지만 상업용 부동산의 경우 유동화채권인 CMBS로의 부실확산 리스크가 매우 높은 편

- CMBS 보유는 Citigroup, BoA, Wells Fargo 및 일부 보험사 등에 집중되어 있어 대형 금융기관들이 추가 손실상각에 직면할 가능성
- 시가평가제도 유예조치에 따라 처분시에만 손실을 인정하면 되기 때문에 현재 금융권이 보유중인 CMBS 투자손실이 재무제표에 未반영
- 주거용 모기지대출보다 상업용 모기지 대출을 주로 실시해온 일부 생명보험사의 경우에도 추가 손실이 예상

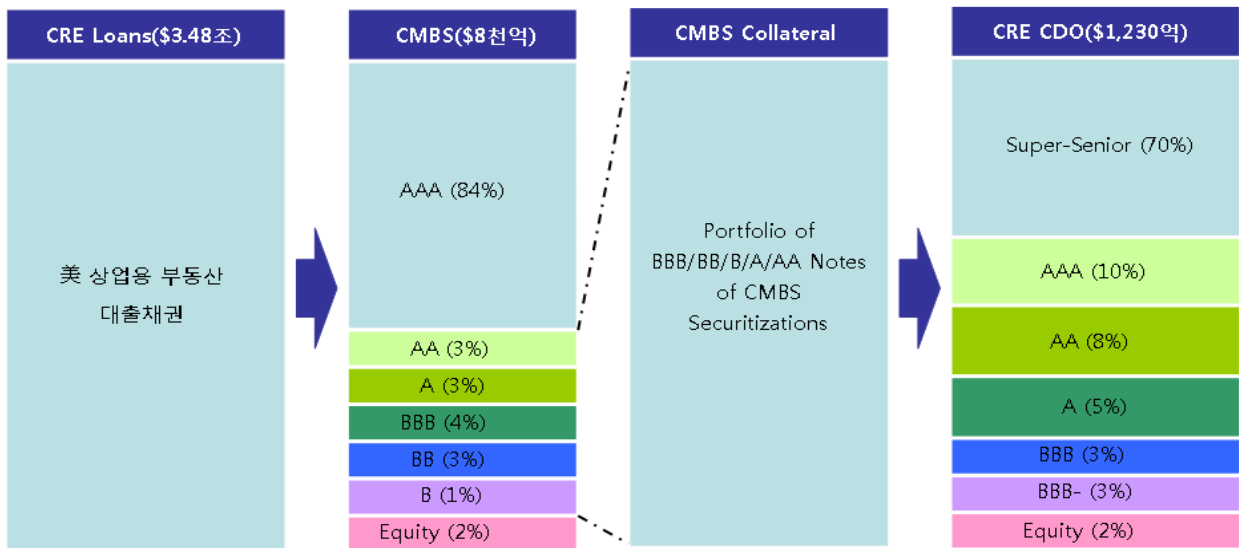
미국의 전형적인 CMBS 발행구조



자료: 김지현, 김지환 (2005). "상업용 부동산저당채권유동화증권의 발행 및 유통 활성화에 관한 연구". 『不動産學研究』 11(2), 36.

- 상업용 부동산 자금조달원인 CMBS(약 8천억 달러)의 B~AA 등급 (CMBS 잔액의 14%) 중 CDO로 유동화된 자금이 상당부분 부실화될 가능성
- 이로 인해 CMBS의 신용등급이 대거 하향 조정될 경우 CMBS發 금융혼란 가능성도 제기
- S&P는 2009년 들어 9월 4일 기준 6,224건의 CMBS 신용등급을 하향 조정, 지난 7월 이후 2개월 동안 1,000건 가까이 추가 하향 조정⁴⁾

美 상업용 부동산 財源의 分解(Decomposition)



자료: US Mortgage Bankers Association 데이터를 이용해 필자 작성

③ 리파이낸싱 곤란으로 금융기관 손실 급증 가능성

□ 2010년 이후 만기도래액의 상당부분은 2005~2007년에 이루어진 공실률 및 연체율이 높은 부실 모기지가 대부분이기 때문에 재융자가 곤란

- 최근 수년간 Partial Interest Only(Partial IO) 대출⁵⁾이 집중적으로 이루어져 2009년 이후부터 원리금 상환부담이 급증할 가능성
- 2005~2007년까지 CMBS 시장에서 발행된 대출 중 Partial IO 형태로 발행된 규모만 1,780억 달러

⁴⁾ 2008년 한 해 동안 하향 조정된 CMBS는 1,155건에 불과

⁵⁾ 초기 이자상환만 이루어지다가 대개 3~5년 뒤부터는 원금상환이 동시에 이루어지는 구조

- 최근 상업용 부동산 가격 급락으로 부동산 처분이 어려운 가운데 차환도 쉽지 않아 IO 및 Partial IO에 대한 원리금 상환 도래 시 추가적 부실확대 및 연체율 상승이 불가피할 전망이다⁶⁾
- CMBS의 경우 2012년까지 약 1,400억 달러 만기가 도래하기 때문에 리파이낸싱이 되지 않을 경우 부실 증가 우려
- 버블期인 2005~2007년 사이 발행된 물량(670억 달러)은 부동산가격 및 LTV 비율 하락으로 신용시장이 회복되더라도 채용자가 어려울 것으로 예상
- 설사 채용자가 가능하더라도 상업용 부동산 대출 당시 LTV 등을 고려할 때 만기 시 롤오버를 위해 추가 담보를 제공하는 등 더 많은 비용을 부담

CMBS 만기도래액

(단위: 십억 달러)

2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
40	45	52	65	46	54	100	131	136	60

자료: 국제금융센터 (2009.10.15.) "미국 모기지 시장 위험요인 점검".

□ 다만, 상업용 부동산시장에서도 일부 긍정적인 요인들이 존재

- 美 상업용 부동산의 LTV 비율이 2007년을 정점으로 하락해 향후 담보 자산 건전성 회복에 일정부분 기여할 가능성
- 부채상환충당비율⁷⁾(DSCR)이 하락세를 보이고는 있으나 여전히 높은 수준
 - 일반적으로 DSCR이 1.0을 하회할 경우 차환이 필요한 시점에 이자율이 상승하게 되면 이자지급도 위태로워져 부도위험이 증가
 - 상업용 부동산의 DSCR은 적어도 1.25를 권고하며, 일부 신평사들은 1.3~1.4 정도를 요구

⁶⁾ IO나 Partial IO 형태로 자금을 조달한 차입자의 경우 원금 상환 없이 일정기간 동안 이자비용만 부담해도 부동산가격 상승세가 지속되면 부동산 처분을 통해 원금 상환이 가능했기 때문에 애초부터 원리금 상환능력이 부족한 경우가 많았음

⁷⁾ DSCR(Debt Service Coverage Ratio)은 일정기간 동안 부동산에서 발생하는 순현금흐름을 CMBS의 이자비용 등으로 나눈 값으로 성격상 만기 전 CMBS의 이자지급능력을 평가하는 잣대

상업용 부동산 대출 LTV 및 DSCR 추이

	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
LTV (%)	65.8	64.9	65.9	65.4	67.3	67.5	68	69	65
DSCR	1.6	2.0	2.2	2.3	2.0	1.8	1.6	1.7	-

: Trepp

3. 향후 전망

정부의 정책적 지원으로 금융위기 재연 가능성은 높지 않은 편

- 현재 美 상업용 부동산시장은 서브프라임 모기지 부실화 과정과 일부 유사한 모습을 보이지만, 파급효과, 불확실성 수준 및 초기 정부 대응에서 相異

서브프라임 및 상업용 부동산 부실화 과정 비교

	서브프라임 모기지	상업용 모기지
부동산가격 하락	▷ 고점(2006.7.) 대비 29.3% 하락	▷ 고점(2007.10.) 대비 40.6% 하락
부실화 원인	▷ 조정금리부(ARM) 대출 금리 재조정	▷ 공실률 증가, 리파이낸싱 우려
총 시장규모	▷ 1.4조 달러	▷ 3.48조 달러
유동화비율	▷ 약 80%	▷ 약 28%
파급효과	▷ 글로벌 금융불안으로 확산 (서브프라임 모기지 부실화 → 헤지펀드/투자은행/상업은행 부실화) ▷ 시가평가법(mark-to-market)에 의한 즉각적인 손실반영으로 금융불안 가중	▷ 중소형 금융기관 중심의 파산 (단, 대규모 상업용 모기지/CMBS 보유 금융기관은 추가 손실상각 예상) ▷ 손실 반영 지연(시가평가 유예)으로 향후 실물경제 회복속도 지연 가능성
불확실성 수준 및 초기 정부 대응	▷ 손실규모 추정에 대한 불확실성이 매우 높았음 ▷ 금융당국의 미온적인 초기 대응 및 투자심리 위축으로 금융불안이 전 세계적으로 확산	▷ 낮은 유동화 비율로 인해 직접대출을 담당할 금융기관을 제외하고는 전 세계적인 부실로 확산될 가능성이 매우 제한적 ▷ 금융시장 안정화를 위한 금융당국의 초기 대응도 적극적인 편

- 美 상업용 부동산이 미국경제에 미치는 영향력을 감안할 때 금융당국의 추가적인 지원 조치가 예상되므로 과도한 비관론은 경계할 필요
 - 美 FRB는 상업용 부동산 침체를 완화하기 위해 TALF⁸⁾ 한도를 1조 달러로 확대하고 CMBS 시장 회생을 위해 집중적으로 투입할 예정
 - 신규발행 CMBS의 경우 대출지원을 2010년 6월 30일까지 연장(과거 발행 CMBS의 경우 2010년 3월 31일까지)하기로 결정(2009.8.17.)
 - TALF 시행시기를 2010년 6월까지 연장했다는 점은 상업용 부동산 시장의 안정에 일부 기여할 것으로 판단
 - 상업용 부동산시장의 자금경색을 해소하기 위한 당국의 지속적인 지원은 예상되나 시장회복은 빨라야 2011년 이후부터 가능할 것으로 예상
 - 정부의 정책적 지원 없이 상업용 부동산시장의 자생적인 회복은 쉽지 않은 상황

美 금융당국의 부동산시장 지원 정책

지원정책	최초발표일	주관당국	규모(美달러)	세부 내용
TALF	'08.11.24.	FRB	1조	▷ 자산유동화시장 활성화를 위해 ABS(RMBS, CMBS 포함)를 담보로 자금 공급
GSE 구제금융			4천억	▷ GSE 발행 채권 매입
GSE 보증 MBS매입			1.25조	▷ GSE 보증 MBS 매입을 통해 자금 공급
주택안정화 정책	'09.2.18.	재무부	2,750억	▷ 주택압류 위기에 처한 가계구제 목적으로 모기지 계약조건 변경 ▷ 모기지 대출자를 구제하기 위해 대출기관에 750억 달러 인센티브 제공 ▷ GSE 보유 부실자산 2,000억 달러 매입
최초 주택구입자 세제혜택			-	▷ 최초주택 구입자에게 1인당 8,000달러 세액공제(2009.11.30까지 한시적용)

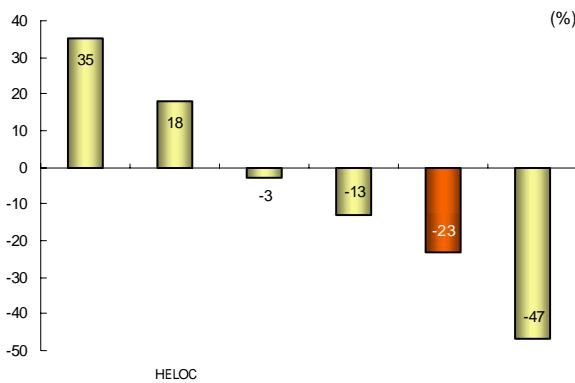
⁸⁾ TALF(Term Asset-Backed Securities Loan Facility)는 美 FRB가 소비자금융을 지원하기 위해 ABS 등을 담보로 低利 대출을 시행하는 제도

실물경기 회복 속도를 지연

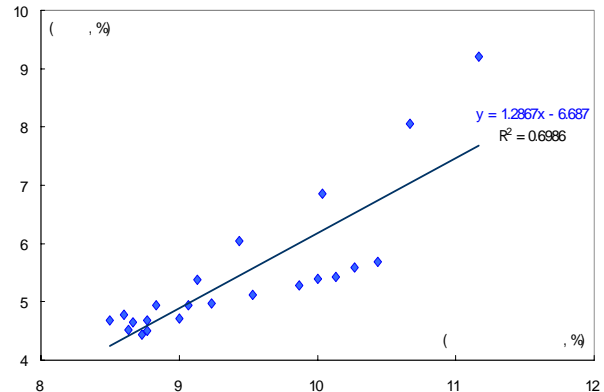
□ 美 상업용 부동산 부실 문제는 급격한 경착륙이나 금융위기 재연보다는 실물경기 회복을 지연시키는 요인으로 작용할 것으로 예상

- 대형 금융기관의 파산에 따른 큰 충격이 나타날 가능성은 낮으나, 은행의 대출태도를 경색시켜 실물경기 및 소비 회복을 지연시킬 가능성
 - 실제로 美 상업은행의 신용공급 위축이 지속되고 있으며, 특히 2009년 소비자금융, 상업용 부동산 부문에서의 대출이 전년동기 대비 큰 폭 축소
- 실제 공실률과 경기후행지표인 실업률 간에 높은 상관관계가 존재하기 때문에 경기회복과 실업률 하락이 상업용 부동산시장 안정의 관건
 - 전 세계적인 경기 침체는 '경기 침체 → 실업률 상승 → 수요 위축⁹⁾ → 공실률 상승/임대료 하락¹⁰⁾ → 상업용 부동산 수익성 악화'로 연결
 - 특히 유럽의 경우에는 주거용 부동산 침체도 여전해 경기 회복이 지연 될 경우 상업용 부동산 관련 부실이 지속적으로 부각될 우려

2009년 은행대출(2009년 1~10월)



美 공실률¹¹⁾과 실업률 간 상관관계



자료: US Treasury, 美 은행 상위 21개사. 자료: Thomson Reuters, Datastream.

<以上>

⁹⁾ 금융기관의 유동성 확보를 위한 디레버리지와 자금경색으로 투자자의 자금조달이 곤란해짐에 따라 상업용 부동산에 대한 투자가 위축

¹⁰⁾ 美 79개 지역 부동산시장의 공실률과 임대(월세) 동향을 조사한 결과 전통적으로 임대 수요가 많은 여름 동안 미국의 전국 아파트 공실률이 7.8%(2009년 3/4분기)로 23년 만에 최고치를 기록(REIS)

¹¹⁾ 상업용 부동산 공실률은 2004년 1/4분기~2009년 2/4분기 동안의 오피스 공실률, 아파트 공실률, 쇼핑몰 공실률의 平均値

:

	11.9	11.10	11.11	11.12	11.13
회사채(AA-)	5.59	5.56	5.52	5.44	5.39
회사채(BBB-)	11.78	11.74	11.71	11.63	11.58
국고채(3년물)	4.49	4.47	4.42	4.34	4.27
콜금리	2.04	2.10	1.99	2.02	2.01

자료 : 금융투자협회. ; 한국자금중개.

환율 : 달리는 원화, 엔화 대비 약세, 유로화 대비 강세

	11.9	11.10	11.11	11.12	11.13
원/달러	1161.0	1162.2	1157.9	1157.3	1160.3
엔/달러	90.01	89.86	89.84	90.39	89.73
달러/유로	1.4994	1.4983	1.4983	1.4843	1.4917
원/100엔	1289.86	1293.35	1288.92	1280.41	1293.17

자료 : 한국은행. ECOS DB. Thomson Reuters. Datastream.

주가 : 경기전망에 대한 불확실성 지속 및 외국인 순매도세로 하락

구 분		11.9	11.10	11.11	11.12	11.13
거래소	KOSPI(p)	1576.79	1582.30	1594.82	1572.73	1571.99
	거래량(만주)	24,563	27,651	26,292	28,104	25,914
	시가총액(조원)	826	829	837	826	825
	외국인순매수(억원)	1,246	2,656	-546	-1,291	-1,106
코스닥지수(p)		484.45	482.94	485.62	484.63	481.57

자료 : 한국거래소. 코스닥시장본부.

(11. 16 ~ 11. 20)

<p>11. 16. ()</p> <ul style="list-style-type: none"> • : 2009 10 가 () 2008 () • : , 10 () , 3/4 GDP ()
<p>11. 17. ()</p> <ul style="list-style-type: none"> • : 2009 9 () • : , 10 () , 9 (EU) , 9 3 ()
<p>11. 18. ()</p> <ul style="list-style-type: none"> • : () • : , 10 가 () , 10 ()
<p>11. 19. ()</p> <ul style="list-style-type: none"> • : () () OECD () • : , 10 () , 9 ()
<p>11. 20. ()</p> <ul style="list-style-type: none"> • : 2009 10 () ()

(11. 9 ~ 11. 13)

<p>11. 9. (월)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 10월 실업률 전월대비 0.4%p 상승한 10.2%, 노동부
<p>11. 10. (화)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 9월 도매재고 전월대비 0.9% 감소, 상무부
<p>11. 11. (수)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 3/4분기 기존주택판매 전분기대비 11% 증가한 연률 530만 채, 전미부동산중개인협회
<p>11. 12. (목)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 3/4분기 상업용 및 산업용 대출기준을 강화한 은행비중은 7월 대비 35%p 감소한 15%, FRB 대출담당자 서베이
<p>11. 13. (금)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 10월 재정수지 적자 전년동월대비 209억 달러 증가한 1,764억 달러, 재무부

<p>11. 9. (월)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 독일: 9월 산업생산 전월대비 2.7% 증가, 경제부
<p>11. 10. (화)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 독일: 9월 수출 전월 대비 3.8% 증가, 연방통계청
<p>11. 11. (수)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 영국: 7-9월 실업률 전기와 같은 7.8%, 국가통계청
<p>11. 12. (목)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 유로지역: 9월 산업생산 전월대비 0.3% 증가, Eurostat
<p>11. 13. (금)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 유로지역: 2009년 GDP 성장률 -3.9%로 예상, 이코노미스트 대상 ECB서베이

<p>11. 9. (월)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 일본: 9월 경기동행지수 전월대비 1.3p 상승한 92.5, 내각부
<p>11. 10. (화)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 일본: 10월 외환보유 전월대비 41억 7,100만 달러 증가한 1조 567억 6,900만 달러, 재무성
<p>11. 11. (수)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 일본: 전국 122개 은행 10월말 대출잔액 전년동월대비 0.5% 증가한 423조 4,875억엔, 전국은행협회
<p>11. 12. (목)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 일본: 10월 경기체감지수 전월대비 2.2p 하락한 40.9, 내각부
<p>11. 13. (금)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 일본: 9월 경상수지 흑자 전년동월대비 0.2% 증가한 1조 5,700억엔, 재무성

<p>11. 9. (월)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 타이완: 10월 소비자물가지수 전년대비 1.84% 감소, DGBAS
<p>11. 10. (화)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 말레이시아: 9월 산업생산 전년대비 6.0% 감소, 통계국
<p>11. 11. (수)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 필리핀: 9월 상품수출 전년대비 18.3% 감소한 36억 달러 기록, 통계청
<p>11. 12. (목)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 타이완: 10월 수출 전월대비 12.7% 감소한 198억 달러 기록, 재무부
<p>11. 13. (금)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 인도네시아: 3/4분기 실질 GDP 전년대비 4.2% 성장, 통계국

◆ 거시지표 ◆

	경제 성장률	소비자 태도지수	물가		고용		금융동향					
			생산자	소비자	실업률	임금 (제조업, 실질)	통화(평잔기준)		회사채수익률 (평균)	어음부도율		주가지수
							M2	M3		전국	서울	
	전년동기대비(%)	포인트 (p)	전년동월대비(%)		기간 중 평균(%)	전년동기대비(%)	전년동기대비(%)		%	%	%	기말기준
2004	4.6	43.3	6.1	3.6	3.7	9.5	4.6	6.1	4.7	0.06	0.04	895.9
2005	4.0	46.9	2.1	2.8	3.7	8.1	6.9	7.0	4.7	0.04	0.03	1,379.4
2006	5.2	47.6	0.9	2.2	3.5	5.7	8.3	7.9	5.2	0.02	0.02	1,434.5
2007	5.1	49.4	1.4	2.5	3.2	6.6	11.2	10.2	5.7	0.02	0.01	1,897.1
2008	2.2	43.8	8.6	4.7	3.2	0.6	14.3	11.9	7.0	0.03	0.02	1,124.5
2008. 10			10.7	4.8	3.0		14.2	11.9	7.95	0.03	0.02	1,113.1
11			7.8	4.5	3.1		14.0	11.4	8.56	0.03	0.02	1,076.1
12	-3.4	38.5	5.6	4.1	3.3	-6.2	13.1	10.4	8.35	0.04	0.03	1,124.5
2009. 1			4.7	3.7	3.6		12.0	9.2	7.34	0.04	0.03	1,162.1
2			4.4	4.1	3.9		11.4	8.8	7.07	0.04	0.03	1,063.0
3	-4.2	41.5	3.5	3.9	4.0	-2.5	11.1	8.4	6.14	0.05	0.02	1,206.3
4			1.5	3.6	3.8		10.6	7.7	5.68	0.03	0.02	1,369.4
5			-1.3	2.7	3.8		9.9	7.3	5.16	0.04	0.03	1,395.9
6	-2.2	48.9	-3.1	2.0	3.9	-2.0	9.6	7.0	5.21	0.02	0.01	1,390.1
7			-3.8	1.6	3.7		9.7	7.7	5.46	0.02	0.01	1,557.3
8			-3.0	2.2	3.7		10.0	8.0	5.74	0.02	0.01	1,591.9
9	0.6	52.6	-2.6	2.2	3.4	..	10.0	7.7	5.58	0.02	0.01	1,673.1
10			-3.1	2.0	3.2		..	..	5.60	..	..	1,580.7

주: 회사채수익률은 AA- 기준으로 2000년 10월 이전은 A+ 기준. 소비자물가지수는 2005=100기준임

◆ 산업활동 ◆

	경기종합지수		소매액 지수			국내기계수주	국내건설수주	산업활동				
	선행지수	동행순환 변동치	총지수	백화점	할인점			평균 가동률	제조업생산			
									전체	반도체	자동차	선박
	2005=100 (평균)		전년동월대비 증감률 (%)					(%)	전년동월대비 증감률 (%)			
2004	95.8	100.3	1.1	-4.8	5.3	6.3	-3.9	80.1	10.8	54.7	10.1	13.6
2005	100.0	99.4	4.2	3.0	7.9	-2.8	7.3	79.7	6.3	28.9	7.5	8.6
2006	105.2	99.9	4.0	3.4	7.9	17.4	9.0	80.0	8.7	55.7	7.6	6.8
2007	111.9	100.6	5.1	0.8	8.5	20.6	23.6	80.1	7.1	19.8	6.1	8.8
2008	113.1	99.3	1.0	0.5	2.2	-12.8	-9.0	77.2	3.0	5.1	-3.4	24.8
2008. 9	113.4	99.8	-1.9	-5.0	-7.1	-45.0	-39.8	77.3	6.2	-1.5	-4.3	37.0
10	112.7	99.2	-3.4	-2.0	-0.8	-46.4	-23.7	77.3	-2.3	-17.1	-0.7	36.1
11	111.3	97.3	-4.7	-0.4	3.3	-52.6	-39.3	68.4	-14.5	-34.3	-17.2	29.7
12	110.4	94.6	-4.5	-11.9	-5.5	-42.8	30.7	62.3	-20.0	-47.8	-29.0	36.7
2009. 1	110.7	92.4	-3.3	8.7	10.1	-47.4	-15.0	61.4	-27.0	-39.7	-50.0	12.8
2	111.9	92.0	-6.1	-5.2	-19.2	-26.2	-20.7	66.9	-10.4	-24.3	-19.2	33.8
3	113.0	92.5	-5.2	0.4	-5.2	-23.7	-14.7	69.2	-11.1	-21.4	-26.5	36.1
4	115.0	93.5	-3.9	0.9	-4.2	-24.9	-8.0	71.5	-8.8	-12.6	-24.4	17.3
5	117.4	93.8	1.6	4.6	0.2	-21.3	-18.5	72.9	-9.6	-13.4	-22.5	15.8
6	120.5	95.4	7.5	2.7	-4.8	2.1	17.9	76.6	-1.4	1.8	-11.7	21.6
7	122.2	96.2	1.8	3.3	-5.3	7.3	2.9	78.7	0.8	13.2	20.8	16.9
8	123.4	96.7	1.9	7.1	-2.2	-15.7	-29.5	77.7	1.0	20.9	-2.6	12.0
9	124.3	96.8	6.7	8.1	-2.0	31.9	58.4	80.2	11.3	23.4	34.9	29.9

주: 반도체는 2006년 7월로 통계청 DB내 '반도체 및 기타 전자'로 명칭이 변경되었음.

◆ 대외거래 ◆

	전체 수출입(통관기준)				주요 지역별 수출								순상품 교역지수 (증감률)
	수출		수입		對美		對아시아		對中		對EU		
	금액	증감률	금액	증감률	금액	증감률	금액	증감률	금액	증감률	금액	증감률	
백만 달러 (In Million dollars), 전년동월대비 증감률(%)													
2004	253,845	31.0	224,463	25.5	42,849	25.2	129,525	30.4	49,763	41.7	37,830	52.0	-4.1
2005	284,419	12.0	261,238	16.4	41,343	-3.5	146,914	13.4	61,915	24.4	43,659	15.4	-7.4
2006	325,465	14.4	309,383	18.4	43,184	4.5	168,447	14.7	69,459	12.2	49,240	11.0	-6.6
2007	371,489	14.1	356,846	15.3	45,766	6.0	188,790	12.1	81,985	18.0	55,982	15.5	-2.5
2008	422,007	13.6	435,275	22.0	46,377	1.3	214,051	13.4	91,389	11.5	58,375	4.3	-13.8
2008. 10	37,111	7.8	36,099	10.3	4,435	5.0	18,018	2.6	7,468	-3.5	5,325	5.1	-17.7
11	28,842	-19.5	28,854	-15.0	3,498	-14.3	13,390	-26.5	5,296	-33.3	4,217	-20.9	-13.7
12	27,118	-17.9	26,576	-21.6	3,491	-9.4	12,418	-26.5	4,715	-35.4	3,269	-34.3	-7.9
2009. 1	21,131	-34.5	24,920	-31.4	2,627	-28.1	10,443	-36.7	4,464	-38.6	3,058	-42.2	4.3
2	25,397	-18.5	22,575	-30.8	2,741	-18.4	12,755	-20.2	5,560	-13.6	3,165	-26.3	7.6
3	27,884	-22.5	23,890	-35.6	2,933	-28.2	14,046	-24.5	6,474	-22.4	3,956	-28.0	4.7
4	30,325	-19.9	24,789	-35.2	3,270	-22.8	14,942	-24.5	6,983	-19.2	4,333	-19.1	8.4
5	27,955	-29.0	23,327	-39.7	2,941	-24.0	14,790	-26.0	6,635	-25.6	3,835	-29.5	13.7
6	32,558	-12.6	25,584	-32.4	3,272	-22.4	16,123	-19.1	7,311	-16.1	4,295	-2.2	14.2
7	31,983	-21.9	27,643	-35.6	3,285	-20.8	17,270	-20.9	7,801	-13.0	3,606	-31.0	9.2
8	28,962	-20.9	27,389	-32.2	3,143	-11.4	16,224	-15.0	7,658	-10.3	3,493	-28.4	14.2
9	34,507	-7.8	29,795	-24.6	3,387	-11.7	18,153	-1.9	8,363	3.4	3,937	-24.1	14.0
10	33,957	-8.5	30,326	-16.0	3,196	-27.9	18,060	0.2	8,177	9.5	4,649	-12.7	..

◆ 국제수지 및 외환 ◆

	경상수지				자본수지			외환 보유액	환율		총대외지불부담	
	경상 수지	상품 수지	서비스 수지	소득 수지	자본 수지	직접 투자	증권 투자		원/달러	원/엔	총외채	순채권
	백만 달러 (In Million dollars)								기말기준		억 달러(기말기준)	
2004	28,174	37,569	-8,046	1,083	7,599	4,588	6,599	199,066	1,043.8	1,012.07	1,723	1,167
2005	14,981	32,683	-13,658	-1,563	4,757	2,010	-3,518	210,391	1,013.0	859.90	1,879	1,292
2006	5,385	27,905	-18,961	534	17,972	-4,540	-23,230	238,956	929.6	781.83	2,601	1,208
2007	5,876	28,168	-19,768	1,003	7,128	-13,836	-26,058	262,224	938.2	833.33	3,832	374
2008	-6,406	5,994	-16,734	5,107	-50,933	-10,595	-15,368	201,223	1,257.5	1,393.89	3,811	-326
2008. 10	4,753	2,626	-55	1,411	-24,835	-199	5,173	212,253	1,291.4	1,306.03		
11	1,907	845	-130	720	-12,141	-214	-3,140	200,506	1,482.7	1,553.79	3,811	-326
12	861	1,496	-1,517	576	-4,829	-195	-1,012	201,223	1,257.5	1,393.89		
2009. 1	-1,636	-1,737	-709	564	5,139	-55	5,679	201,741	1,368.5	1,520.98		
2	3,564	3,107	-529	485	-2,977	-546	161	201,535	1,516.4	1,541.14	3,691	-241
3	6,649	6,979	-646	-216	-2,711	-594	-2,308	206,340	1,377.1	1,414.80		
4	4,247	6,132	-1,109	-856	2,161	80	7,133	212,478	1,348.0	1,382.92		
5	3,496	4,882	-1,467	358	7,023	-260	4,264	226,766	1,272.9	1,314.10	3,801	-756
6	5,431	6,612	-1,445	678	-291	219	5,344	231,735	1,284.7	1,336.28		
7	4,359	6,126	-1,894	482	2,385	-1,139	7,940	237,510	1,240.5	1,299.16		
8	1,912	3,332	-1,791	587	5,061	-111	4,064	245,459	1,244.9	1,332.80	..	..
9	4,202	5,450	1,634	548	7,244	-235	7,916	254,247	1,188.7	1,318.80		
10	..	..	..	..	..	..	..	264,187	1,200.6	1,312.60		

《 주요국 통계 》

[미국]

	성장률(실질)	산업생산지수	소비자물가 ¹⁾	실업률	수출	수입	경상수지	금리(기말) ²⁾	주가(기말) ³⁾
	%	%	%	%	억달러	억달러	억달러	(%)	'20=100
2004	3.6	2.5	2.7	5.5	8,075	14,771	-6,250	2.25	10,783.0
2005	2.9	3.3	3.4	5.1	8,946	16,818	-7,290	4.25	10,717.5
2006	2.8	2.2	3.2	4.6	10,231	18,614	-7,881	5.25	12,463.2
2007	2.0	1.7	2.9	4.6	11,485	19,679	-7,312	4.25	13,264.8
2008	1.1	-1.7	3.8	5.8	12,914	21,122	-6,733	0.25	8,776.4

주: 1) 전년동기대비, 2) 연방기금금리, 3) 다우지수

[일본]

	성장률	산업생산 ¹⁾	소비자물가 ²⁾	실업률	수출	수입	경상수지	금리(기말) ³⁾	주가(기말) ⁴⁾
	%	%	%	%	백억엔	백억엔	백억엔	(%)	
2004	2.7	5.6	0.0	4.7	6,117	4,922	1,019	0	11,489
2005	1.9	1.1	-0.3	4.4	6,566	5,695	1,195	0	16,111
2006	2.4	4.6	0.3	4.1	7,525	6,734	8,71	0.25	17,226
2007	2.1	2.9	0.0	3.9	8,393	7,314	7,90	0.50	15,308
2008	-0.6	-3.2	1.4	4.0	8,105	7,889	1,080	0.10	8,860

주: 1) 광공업생산, 2) 전년동기비, 3) overnight call, 4) Nikkei 225

[유로지역]

	성장률	산업생산	소비자물가 ¹⁾	실업률	수출	수입	경상수지	금리(기말) ²⁾	주가(기말) ³⁾
	%	%	%	%	억유로	억유로	억유로	%	
2004	2.1	2.3	2.1	9.0	11,197	10,553	580	2.00	2,951.2
2005	1.7	4.1	2.2	9.0	12,091	12,041	138	2.25	3,578.9
2006	2.9	5.1	2.2	8.3	13,521	13,715	0	3.50	4,119.9
2007	2.6	2.8	2.1	7.5	15,059	14,900	306	4.00	4,399.7
2008	0.8	1.7	3.3	7.6	15,617	15,929	-686	2.5	2,447.6

주: 1) 전년동기대비, 2) 단기공개시장조작금리(기말), 3) 다우존스 Euro Stoxx 50지수

[독일]

	성장률(실질)	산업생산지수	소비자물가 ¹⁾	실업률	수출	수입	경상수지	금리(기말) ²⁾	주가(기말) ³⁾
	%	%	%	%	억유로	억유로	억유로	%	
2004	1.2	4.2	1.7	10.6	7,261	5,714	1,029	1.98	4,256.1
2005	0.8	3.0	1.6	11.7	7,835	6,259	1,147	2.32	5,408.3
2006	3.0	5.3	1.6	10.8	8,941	7,322	1,509	3.48	6,596.9
2007	2.5	5.8	2.3	9.0	9,707	7,717	1,913	3.66	8,067.3
2008	1.3	0.6	2.6	7.8	9,902	8,135	1,649	0.86	4,810.2

주: 1) 전년동기대비, 2) 3개월만기국채수익률, 3) DAX 지수(1987.12.30=1,000)

[영국]

	성장률	산업생산지수	소비자물가 ¹⁾	실업률	수출	수입	경상수지	금리(기말) ²⁾	주가(기말) ³⁾
	%	%	%	%	억파운드	억파운드	억파운드	%	
2004	2.8	0.9	1.3	4.8	1,909	2,518	-252	4.75	4,814.3
2005	2.1	-1.5	2.0	4.8	2,116	2,801	-327	4.50	5,618.8
2006	2.8	0.6	2.3	5.4	2,436	3,199	-450	5.00	6,220.8
2007	3.0	0.5	2.3	5.4	2,208	3,106	-403	5.50	6,456.9
2008	0.7	-2.8	3.6	5.6	2,510	3,439	-245	2.00	4,392.7

주: 1) 전년동기대비, 2) 영란은행 RP 금리, 3) FTSE 100지수(1984.1.3=1,000)

[프랑스]

	성장률	산업생산지수	소비자물가 ¹⁾	실업률	수출	수입	경상수지	금리(기말) ²⁾	주가(기말) ³⁾
	%	%	%	%	억유로	억유로	억유로	%	
2004	2.5	2.1	2.1	9.3	3,385	3,441	95	2.04	3,821.2
2005	1.9	0.2	1.7	9.3	3,554	3,790	-111	2.36	4,715.2
2006	2.4	1.0	1.7	9.2	3,884	4,177	-99	3.43	5,541.8
2007	2.1	1.5	1.5	8.4	4,031	4,431	-198	3.76	5,614.1
2008	0.7	-2.3	2.8	7.8	4,120	4,654	-391	1.66	3,218.0

주: 1) 전년동기대비, 2) 단기국채수익률, 3) CAC 40 Index(1987. 12. 31=1,000)

[중국]

	성장률	산업생산지수	소비자물가 ¹⁾	실업률	수출	수입	경상수지	금리(기말) ²⁾	주가(기말) ³⁾
	%	%	%	%	억달러	억달러	억달러	(%)	
2004	10.1	16.7	3.9	4.2	5,934	5,614	320	5.58	1,266.50
2005	10.4	16.4	1.8	4.2	7,620	6,601	1,019	5.58	1,161.06
2006	11.1	16.6	1.5	4.1	9,691	7,916	1,775	6.12	2,675.47
2007	13.0	18.5	4.8	4.0	12,180	9,558	2,627	7.47	5,261.56
2008	9.0	12.9	5.9	4.2	14,285	11,331	2,955	5.31	1820.81

주: 1) 전년동기대비, 2) 1년만기 대출금리, 3) 상해 종합주가지수

[대만]

	성장률	산업생산지수	소비자물가 ¹⁾	실업률	수출	수입	경상수지	금리(기말) ²⁾	주가(기말) ³⁾
	%	%	%	%	억달러	억달러	억달러	(%)	
2004	6.2	9.3	1.6	4.4	1,824	1,688	136	1.75	6,139.69
2005	4.2	3.8	2.3	4.1	1,984	1,826	158	2.25	6,548.34
2006	4.8	4.7	0.6	3.9	2,240	2,027	213	2.75	7,823.70
2007	5.7	7.8	1.8	3.9	2,467	2,193	274	3.38	8,506.28
2008	0.1	-2.0	3.5	4.1	2,557	2,408	148	2.00	4591.22

주: 1) 전년동기대비, 2) 재할인율, 3) 가권지수