

SERI 경제 포커스

2009. 11. 24. (269)

최근 부동산 시장의 동향과 향후 전망

목차

FOCUS	1
1. 최근 시장 동향	
2. 정책 동향	
3. 향후 전망 및 시사점	
주간 금융지표	11
경제일지	12
경제통계	15

작성: 박재룡 수석연구원
(seripjr@seri.org)
02-3780-8267

1. 최근 시장 동향

(1) 가격 동향

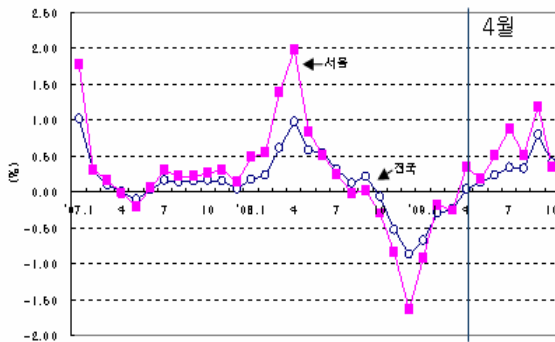
□ 경기침체로 하락세를 보였던 부동산 가격은 2009년 4월부터 상승세로 전환

- 주택가격(아파트 기준)과 토지가격 모두 2008년 12월을 저점으로 하여 2009년 4월부터 상승세로 전환(전월 대비 기준)
- 이는 경기회복 기대감¹⁾, 저금리와 과잉 유동성, 경기부양 대책 등에 기인
- 다만, 전국 아파트 가격(10월 기준)과 토지가격(9월 기준)은 2008년 9월 대비 각각 -0.4%, -4.1% 수준²⁾으로 여전히 전 고점 수준에는 미달

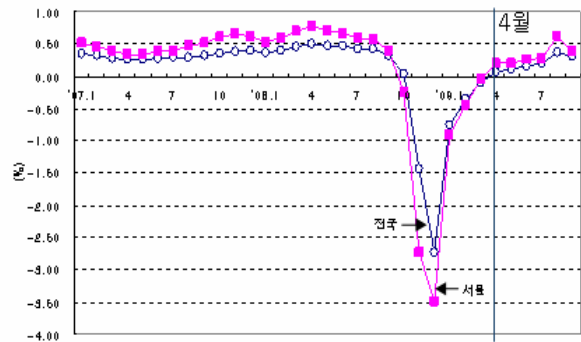
□ 그러나 이러한 가격 상승세는 최근 들어 크게 둔화되는 양상

- 아파트는 10월부터 토지는 9월부터 상승률이 크게 둔화되고 있는데, 이는 7월부터 시작된 정부의 대출 규제(LTV, DTI) 영향에 기인
- 서울 아파트 가격(전월 대비) : 0.5%(8월) → 1.2%(9월) → 0.3%(10월)
- 서울 토지가격(전월 대비) : 0.28%(7월) → 0.63%(8월) → 0.39%(9월)

아파트 가격 증감률 추이



토지가격 증감률 추이



주: 전월 대비 기준

자료: 국민은행; 국토해양부

¹⁾ 경제성장률(전기 대비) : -5.1%('08.1/4) → 0.1%('09.1/4) → 2.6%(2/4) → 2.9%(3/4)

²⁾ 전국 아파트 가격지수 : 101.48('08.9) → 101.07('09.10), 전국 지가지수 : 103.93('08.9) → 99.7('09.9)

(2) 거래량 동향

□ 부동산 거래량은 2009년 2월부터 증가세로 전환되어 점진적 회복 추세

- 전국 아파트(10월 기준)와 토지 거래량(9월 기준)은 2008년 말 대비 각각 183%, 39.5% 증가한 상태

· 10월 부동산 거래량(전국 기준) : 아파트 5만 5,322건, 토지 22만 6,062건

- 그러나 일부 지역의 아파트 거래량은 10월에 감소세로 전환되었고, 특히 강남 3구는 2009년 최저 수준의 거래량을 기록³⁾

· 서울 거래량(건) : 7,184(7월)→7,479(8월)→8,309(9월)→6,929(10월)

· 강남 3구 거래량(건)⁴⁾ : 2,164(7월)→1,771(8월)→1,977(9월)→893(10월)

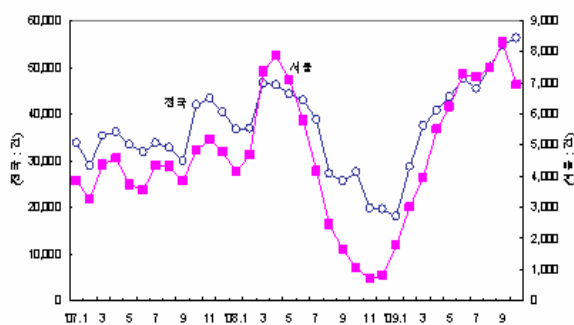
□ 누적 거래량으로 보면 아파트는 전년동기보다 늘었으나, 토지는 아직 미회복 상태

- 아파트는 전년동기 대비 13.2% 증가했으나 토지는 11.3% 감소

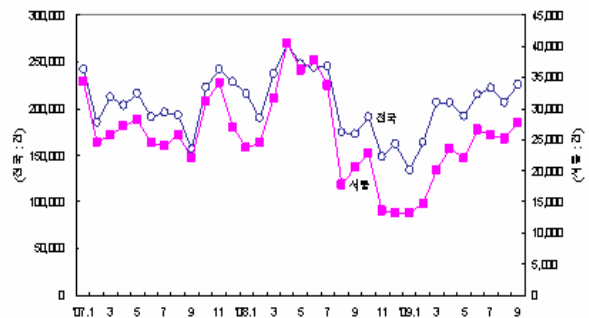
· 아파트 거래량(전국 기준) : 37.3만 건('08.1~10)→42.2만 건('09.1~10)

· 토지 거래량(전국 기준) : 199.8만 건('08.1~9)→177.2만 건('09.1~9)

아파트 거래량 추이



토지 거래량 추이



주: 토지 거래량은 필지 수 기준

자료: 국민은행; 국토해양부

³⁾ 강남 3구의 거래량 급감은 7월부터 시작된 정부의 대출규제 영향으로 판단되고 있음

⁴⁾ 강북 14개 구의 아파트 거래량은 강남 3구와 달리 2009년 1월부터 꾸준한 증가 추세를 보이고 있음(1월 338건 → 5월 2,365건 → 8월 3,195건 → 9월 3,236건)

(3) 주택건설 및 건축허가 동향

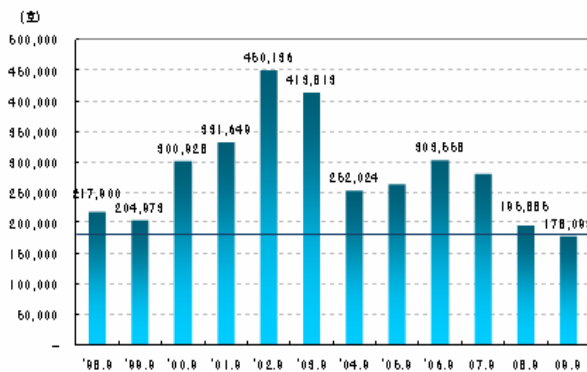
□ 전국 주택건설 실적(1~9월 기준)은 17.8만 호로 전년동기 대비 9.1% 감소

- 최근의 주택건설 규모는 1998년 같은 기간에 비해서도 18.3%나 줄어든 것으로 외환위기 이후 최저 수준을 기록
 - 특히 서울의 주택건설은 -65.0%에 달할 정도로 큰 폭의 감소세를 보임
 - 주택건설의 감소는 경기 위축과 미분양 주택의 적체, 분양가 규제로 인한 민간의 주택투자 감소⁵⁾ 등에 기인
- 그러나 주택건설의 수도권 비중은 53.7%로써 2007~2008년과 유사한 수준을 유지
 - 수도권 주택건설 비중 : 54.4%('07) → 53.2%('08) → 53.7%('09.9)

□ 전국 건축허가면적(1~9월 기준) 역시 전년동기 대비 23.4%나 감소

- 부동산 경기와 밀접한 관련이 있는 건축허가면적이 서울 -52.5%, 수도권 -29.5% 등 큰 폭으로 감소한 상태
 - 용도별로는 주거용 -14.4%, 상업용 -32.7%, 공업용 -43.0% 등임

주택건설 추이(1~9월 기준)



건축허가면적 비교

(단위 : 천㎡)

	전국	서울	수도권
'08.1~9(A)	85,801.9	11,176.3	41,598.8
'09.1~9(B)	65,728.7	5,307.4	29,327.2
B/A	-23.4%	-52.5%	-29.5%

자료: 국토해양부

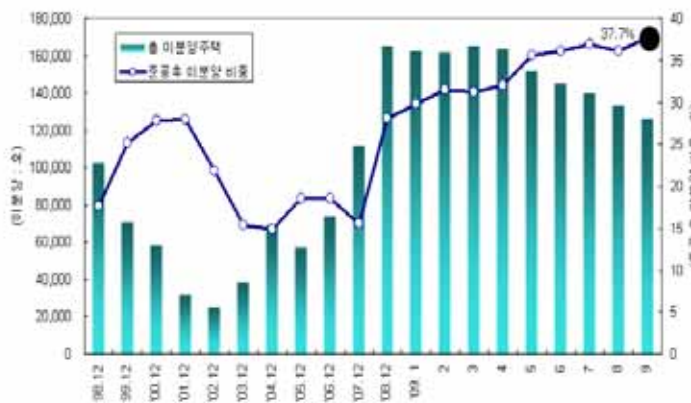
⁵⁾ 2009년 9월 현재 민간의 주택건설 실적은 전년동기 대비 15.3% 감소한 반면 공공은 20.6% 증가

(4) 미분양 주택 동향

□ 전국 미분양 주택은 2009년 3월 이후 지속적인 감소 추세

- 2009년 3월 16.6만 호로 사상 최고치를 기록한 이후 6개월 연속 감소하여 9월 현재 12.6만 호 수준
- 최근 미분양 주택의 특징으로는 지방 미분양 비중이 83.4%, 민간 주택의 비중이 99.6%, 85㎡ 초과 주택의 비중이 57.6%⁶⁾ 등임
- 그러나 현재의 미분양 적체규모는 1998년 외환위기 시기의 약 1.2배 수준이며, 재고주택의 0.9%에 달할 정도로 시장에 커다란 부담으로 작용 중
- 특히 악성 미분양에 해당되는 준공 후 미분양의 비중은 37.7%로 여전히 높은 수준(1998년 준공 후 미분양의 비중 : 17.6%)
- 미분양 주택은 금융위기 이전인 2006년부터 적체되어왔기 때문에 단기간에 해소되기는 어려운 상황

미분양 주택 추이(전국)



미분양 주택의 발생 원인⁷⁾

글로벌	수요억제 정책	-참여정부부터 누적인 수요억제 정책 영향 -2006년 부터 미분양 주택이 큰 폭으로 증가
경제위기 이전에	고분양가	-토지 및 원자재 가격 상승 -업체의 고수익 추구 등(분양가상한제 회피)
	분양가 규제	-분양가 인하 기대감으로 주택 구매 지연 -분양가상한제 실시 : '07.9.1(민간 적용 시점)
발생	공급 과잉	-상한제 회피를 위해 조기 공급('04~'06) -보급률이 높은 지방에 분양 물량 증가
	경제 위기로 발생	구매력 저하	-경기침체에 따른 소득 감소, 구매력 감소

자료: 국토해양부

⁶⁾ 과거에는 소형주택일수록 미분양이 많이 발생했으나, 최근에는 이와 반대로 85㎡ 초과 미분양의 비중이 크게 높아진 것이 특징임(85㎡ 초과 비중 : 1998년 12월 25.7%→2002년 12월 5.1% → 2006년 12월 26.7%)

⁷⁾ 미분양 주택의 발생원인 중 공급과잉은 2004~2006년 동안 수도권 등에 비해 주택보급률이 높은 지방에 집중적으로 주택이 공급되었기 때문임. 통상적으로 지방의 주택공급 비중은 40%대 수준이었으나 2004~2006년 동안은 무려 56%~63% 수준에 달할 정도였음. 특히 이 시기는 참여정부가 국토균형개발을 위해 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등을 적극적으로 추진했던 시기이기도 함.

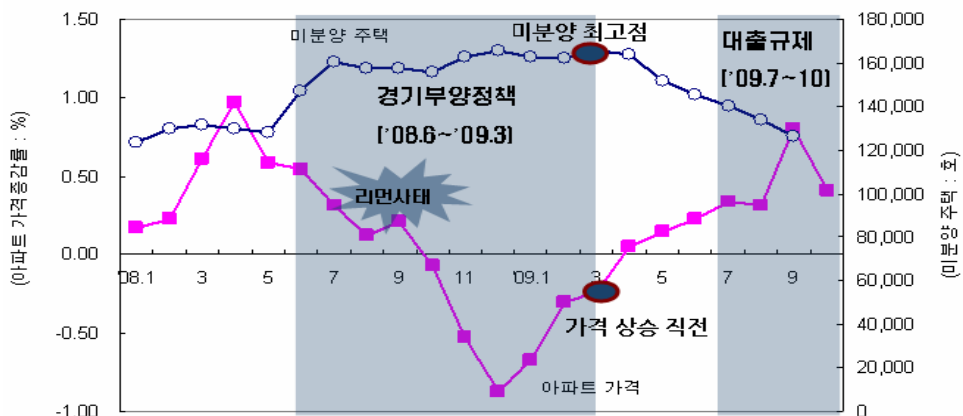
2. 정책 동향

경기활성화 정책에서 대출규제로 전환

□ 정부는 기존의 경기활성화 정책에서 2009년 7월부터 대출규제로 전환

- 정부의 부동산 경기활성화 정책은 글로벌 금융위기에 따른 실물경기 부양의 일환으로 2008년 6월부터 2009년 3월까지 본격적으로 추진
 - 주요 내용은 수요 촉진을 위한 세제 감면, 미분양 주택 매입 지원 등임
- 그러나 7월부터는 대출규제(DTI, LTV) 강화 정책으로 전환
 - 수도권 지역을 대상으로 하며, 10월부터는 비은행권에도 규제를 적용
- 최근 정부의 대출규제 강화 정책은 정책 조합(policy mix)의 성격
 - 3월까지 추진되었던 각종 경기활성화 대책들은 2010년까지 한시적으로 유효한 상황이기 때문에 시장안정 정책기조로의 전환으로 보기는 곤란
- 그동안 정부 정책의 추진시기를 보면, 매우 適時的이었던 것으로 파악됨
 - 정부의 경기활성화 정책들은 아파트 가격의 상승세와 미분양 주택의 감소세가 나타나기 직전인 3월까지만 추진되고 4월부터는 없었기 때문

정부의 부동산 정책 발표시기



정부의 주요 부동산 정책 추이

연도	일자	성격	주요 내용
2008	6.11	경기 부양	-지방 미분양 취득 시 취·등록세율 1% 완화, LTV 규제완화 -일시적 1가구 2주택 기간 연장(1년→2년) : 비수도권
	8.21		-재건축 규제완화 : 조합원 지위양도 허용, 후분양제 폐지 등 -분양가상한제 개선 : 민간택지 가산비 인정 -후분양제도 보완 : 공공주택 유지, 민간 자율 선택 -수도권 전매기간 완화 : 공공 10→7년, 민간 7→5년
	10.21		-가계 주거부담 완화 : 처분조건부 대출 상환기간 연장, CD금리 하향 조정, 대출 만기연장 유도 등 -일시적 1가구 2주택 기간 연장(1년→2년) : 수도권
	11.3		-투기지역, 투기과열지구 해제 : 강남 3구 제외 -재건축 규제완화 : 소형평형의무비율 완화, 임대주택건설 폐지 -실수요 목적의 지방 주택에 대한 양도세 감면
	12.5		-다주택 보유자 양도세 한시적 감면('09.1.1~'10.12.31) : *2주택자 : 50% → 일반세율, 3주택자 : 60% → 45%
2009	2.12	대출 규제	-미분양 주택 세제지원 강화 : 수도권 확대 적용 *지방, 수도권(과밀억제권역 제외) 5년간 양도세 면제 *수도권(과밀억제권역) 5년간 양도세 50% 면제
	3.13		-양도세 종과제도 정상화 : 한시적 감면에서 영구 감면 *2주택자 이상 : 기본 세율(6~35%) 과세로 전환 *다주택자의 한시적 양도세 감면('09.12.5) 추진 중
	3.30		-미분양 주택 매입 지원 : 자산유동화 지원, 리츠·펀드지원 등
	7.6		-수도권 지역 LTV 강화 : 60% 이내 → 50% 이내
	9.4	-수도권 지역 DTI 강화 : 투기지역(40%) → 비투기지역도 적용(50~60%)	
	10.8	-수도권지역 비은행권(보험,저축은행 등) 주택담보대출에도 적용 *LTV : 60%→50% *DTI : 투기지역(40%) → 비투기지역도 적용(50~60%)	

3. 향후 전망 및 시사점

(1) 시장 전망

더딘 회복세를 보일 전망

□ 2010년 부동산 시장은 2009년에 비해 회복세를 보일 전망

- 실물경기 회복에 따른 구매력 확대로 부동산 수요의 증가가 예상
 - 2010년 실질 경제성장률이 3.9%로 전망⁸⁾되기 때문에 실물경기 회복과정에서 부동산 시장도 유사한 궤적을 보일 전망⁹⁾
- 정부의 주택공급 확대 노력으로 2009년에 비해 주택건설이 늘어날 전망
 - 2009년 주택공급은 31만 호로 추정되는 반면, 2010년에는 35만 호 수준으로 예상

□ 그러나 시장회복에 걸림돌로 작용할 요인이 많아 더딘 회복세가 예상

- 실물경기 회복은 부동산 시장에 긍정적 요인이지만 경기 회복에 따른 금리 상승은 오히려 시장의 회복을 저해하는 요인으로도 작용
- 약 13만 호에 달하는 미분양 주택의 적체로 인해 시장의 회복속도가 지연될 가능성이 높음
 - 현재의 미분양 주택은 재고주택의 0.9% 수준으로 절대량이 많고, 또한 2006년부터 적체되어왔기 때문에 단기간에 해소는 곤란
- 민간택지에 대한 분양가 상한제의 폐지 지연으로 민간의 주택투자가 위축될 전망

⁸⁾ 삼성경제연구소의 2010년 경제전망치(2009년 9월 기준)

⁹⁾ 부동산 경기와 실물경기 간의 상관계수는 약 0.8 수준으로 상관성이 높음

- 2009년 7월부터 추진하고 있는 대출규제(LTV, DTI)로 인해 부동산 수요를 확대하는 데 제약요인으로 대두될 전망
- 대출규제는 중장기적으로 금융시장의 건전성 제고와 부동산 시장의 안정 등에 긍정적인 측면도 상존

(2) 정책 전망

시장안정 정책의 비중이 높아질 전망

□ 기존의 경기활성화 정책이 급작스럽게 중단되지는 않을 전망

- 2008년 6월부터 추진된 부동산 경기활성화 대책들은 대부분 2010년까지 한시적 시효를 전제로 하고 있기 때문에 인위적으로 중단할 필요성이 적음
- 출구전략의 논의가 제기되는 상황이지만 실물경기의 본격적 회복에 대한 확신이 없는 상태에서 기존 정책의 중단은 오히려 부담으로 작용

□ 그러나 부동산 시장 안정을 위한 정책적 비중은 높아질 전망

- 1998년 외환위기 이후의 가격급등 때문에 최근의 국지적인 가격 상승에 대한 정책적 부담이 큼
- 1998년 외환위기 극복을 위해 추진했던 각종 주택경기활성화 대책 이후 2001년 하반기부터 가격급등을 경험
- 특히 민간택지에 대한 분양가상한제 폐지는 가격 상승의 단초 제공 우려로 인해 지연될 가능성이 높음
- 2010년 지방선거를 앞두고 부동산 시장 안정을 위해 가격안정에 중점을 둘 전망
- 부동산 가격이 급등할 경우 경제적 부담(인플레이 우려)으로 작용하기 때문에 가격 안정에 중점을 둔 정책 추진의 가능성이 높음¹⁰⁾

- 과거 지방선거 당시 부동산 가격상승률을 보면, 2002년과 2006년이 상대적으로 높았는데, 이는 선거의 영향¹⁰⁾이 아닌 경제상황이 반영된 것뿐

지방선거 전후 시기의 부동산 가격 변동 비교

(단위 : %)

구분	연도	지가(전국)	아파트(전국)	경제성장률	비고
1차 지방선거	1995	0.55	0.70	9.2	부동산실명제
2차 지방선거	1998	-13.60	-13.56	-6.9	외환위기
3차 지방선거	2002	8.98	22.78	7.0	월드컵 16대 대선 병행
4차 지방선거	2006	5.62	13.75	5.1	세계적인 저금리 과잉유동성

주: 경제성장률은 2000년 실질기준임(2005년 실질기준은 2001년부터 작성되어 있기 때문임)

자료: 국민은행; 한국은행

(3) 정책적 시사점

경기활성화와 시장안정 정책의 병행 필요

□ 부동산 시장은 아직 본격적으로 회복되지 못했기 때문에 국지적 문제보다는 실물경기 회복에 관심을 기울일 필요

- 국지적으로 가격 상승과 거래량 증가가 나타나고 있으나 아직 본격적인 회복세를 보이고 있지는 못한 상황
 - 최근 부동산 가격의 상승세가 둔화되고, 강남 3구의 거래량이 급감하는 상황 속에서 부동산 가격 수준은 아직 전 고점(2008. 9 기준)에 미달
 - 특히 주택건설, 미분양 주택, 건축허가면적 등은 여전히 미흡한 상황

¹⁰⁾ 주택가격(집세)은 소비자물가 산정 시 약 10% 비중을 차지하기에 '주택가격 안정=물가안정' 의미임

¹¹⁾ 선거과정에서 제기되는 다양한 공약들로 인해 부동산 가격의 상승을 초래할 가능성은 크지 않을 것으로 보임. 그 이유는 지자체장이 가지는 권한이 중앙정부에 비해 크지 못하고 선거 공약이 당선 이후 실제 집행되기 위해서는 예산배정과 행정처리 등 일련의 과정이 필요한 바, 단기간(선거 당해 연도)에 가시화되기 어렵기 때문임

- 따라서 현 상황에서 선부른 출구전략의 추진으로 경기회복을 지연시키지 않도록 유의
- 물론 일부지역의 현상(가격, 거래량)에 대해 지속적인 모니터링은 필요

□ 이러한 맥락에서 정부 정책은 경기활성화와 시장안정 정책의 병행이 필요

- 현재의 경기활성화 정책기조를 유지하되 시장안정을 동시에 도모하는 정책적 조합(policy mix)을 구사
 - 정책조합은 다각적인 정책들의 비중을 시장 상황에 맞게 탄력적으로 조정하면서 정책적 실효성을 높이는 것임
- 현재의 대출규제¹²⁾는 유지하되 부동산 가격 안정만을 목적으로 하는 금리인상은 지양
 - 대출규제의 유지는 한계 대출자의 부동산 시장의 진입을 사전적으로 억제하고 금융기관의 건전성을 지속적으로 제고하기 위함임
 - 실물경기가 회복되면 금리는 자연스럽게 상승될 전망이기 때문에 부동산 시장의 안정만을 위한 금리인상은 아직 時機尙早
- 주택수급의 불균형 해소, 서민들의 주거안정, 경기활성화에 기여 등을 위해 주택공급을 안정적으로 확대
 - 이를 위해 민간의 주택투자 확대 유도(민간 택지에 대한 분양가 상한제 폐지), 재건축 규제완화, 보금자리 주택의 공급확대 등을 도모

<以上>

¹²⁾ 2009년 7월부터 적용되고 있는 LTV 규제 내용으로 수도권 지역을 대상으로 하되, 5,000만 원 이하 소액대출이나 집단대출(이주비, 중도금, 잔금대출)에 대해서는 적용을 배제

만기		아파트(주상복합아파트 포함)		주 택	
		변경 전	변경 후	변경 전	변경 후
3년 이하		60% 이내	50% 이내	60% 이내	50% 이내
3년 초과~10년 이하		60% 이내	50% 이내	60% 이내	좌동
10년 초과	담보가액 6억 원 초과	60% 이내	50% 이내	60% 이내	좌동
	담보가액 6억 원 이내	60% 이내	좌동	60% 이내	좌동
10년 이상 분할상환*		70% 이내	좌동	70% 이내	좌동

* 1년 이내에 한국주택금융공사에 매각하거나 자체 유동화 계획이 있는 고정금리부 대출(거치기간 1년 이내, 총부채상환비율 40% 이하)을 말함

:

	11.16	11.17	11.18	11.19	11.20
회사채(AA-)	5.41	5.35	5.38	5.35	5.36
회사채(BBB-)	11.60	11.52	11.55	11.51	11.52
국고채(3년물)	4.29	4.24	4.27	4.24	4.26
콜금리	2.03	1.98	1.99	1.97	2.01

자료 : 금융투자협회. ; 한국자금중개.

환율 : 달러는 원화, 유로화 대비 강세, 엔화 대비 약세

	11.16	11.17	11.18	11.19	11.20
원/달러	1154.8	1154.1	1153.0	1157.1	1159.0
엔/달러	89.13	89.34	89.38	89.04	88.94
달러/유로	1.4973	1.4868	1.4965	1.4919	1.4862
원/100엔	1295.64	1291.81	1290.07	1299.53	1303.13

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

주가 : 3분기 국내상장기업 실적 개선 소식 및 외국인 순매수로 상승

구 분		11.16	11.17	11.18	11.19	11.20
거래소	KOSPI(p)	1592.47	1585.98	1603.97	1620.54	1620.60
	거래량(만주)	24,442	29,474	27,901	27,749	25,515
	시가총액(조원)	836	833	842	852	852
	외국인순매수(억원)	-140	2,014	1,461	6,727	282
코스닥지수(p)		475.74	471.95	472.54	475.77	479.43

자료 : 한국거래소. 코스닥시장본부.

(11. 23 ~ 11. 27)

<p>11. 23. (월)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 국내 보도자료: 2009년 3/4분기중 외국환은행의 외환거래동향 (한국은행) · 해외 보도자료: 미국, 10월 기존주택판매 (부동산중개인협회)
<p>11. 24. (화)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 국내 보도자료: 2009년 11월 소비자동향조사(CSI) 결과 (한국은행) 2009년 10월말 국내은행의 대출채권연체율 현황 (금융감독원) · 해외 보도자료: 미국, 3/4분기 실질 GDP(잠정치, 연율) (상무부) 미국, 11월 소비자신뢰지수 (컨퍼런스보드) 유로, 9월 신규산업수주 (EU 통계청)
<p>11. 25. (수)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 국내 보도자료: 2009년 3/4분기중 지급결제동향 (한국은행) 2009년 9월말 국제투자대조표 (잠정) 분석 (한국은행) 2009년 9월말 국내은행의 BIS비율 현황 (금융감독원) 월간 인구동향 (11월) (통계청) · 해외 보도자료: 미국, 10월 개인소득 (상무부) 미국, 10월 개인소비 (상무부) 미국, 10월 신규주택판매 (상무부)
<p>11. 26. (목)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 국내 보도자료: 2009년 3/4분기중 가계신용동향 (한국은행) 2009년 11월 기업경기조사 (BSI)결과 (한국은행) 2009년 3/4분기중 신용카드 해외사용 실적 (한국은행) · 해외 보도자료: 유로, 10월 유로존 M3 통화공급량 (유럽중앙은행)
<p>11. 27. (금)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 국내 보도자료: 2009년 3/4분기중 기관투자자의 외화증권 투자 동향 (한국은행) 2009년 10월중 국제수지동향 (한국은행) · 해외 보도자료: 일본, 10월 실업률 (총무성) 일본, 가계소비지출 (총무성) 유로, 11월 소비자물가(속보치) (EU 통계청)

(11. 16 ~ 11. 20)

<p>11. 16. (월)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 11월 소비자신뢰지수는 전월대비 4.6포인트 하락한 66.0, Reuters/미시간대학
<p>11. 17. (화)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 9월 무역수지 적자 전월대비 18.2% 증가한 365억 달러, 상무부
<p>11. 18. (수)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 10월 소비판매 전월대비 1.4% 증가, 상무부
<p>11. 19. (목)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 10월 산업생산 전월대비 0.1% 증가, FRB
<p>11. 20. (금)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 미국: 10월 생산자물가지수와 소비자물가지수 각각 전월대비 0.3% 상승, 노동부

<p>11. 16. (월)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 유로지역: 3/4분기 GDP 전기대비 0.4% 성장, Eurostat
<p>11. 17. (화)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 유로지역: 10월 소비자물가지수 전년동월대비 0.1% 하락, Eurostat
<p>11. 18. (수)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 유로지역: 9월 수출과 수입은 각각 전월대비 5.5%와 -1.0% 증가, Eurostat
<p>11. 19. (목)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 유로지역: 9월 경상수지 전월대비 60억 유로 하락한 54억 유로 적자, ECB
<p>11. 20. (금)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 유로지역: 9월 건설업생산 전월대비 1.1% 감소, Eurostat

<p>11. 16. (월) · 일본: 9월 민간기계수주 전월대비 10.5% 증가한 7,390억엔, 내각부</p>
<p>11. 17. (화) · 일본: 10월 기업물가지수 전년동월대비 6.7% 하락한 102.2, BOJ</p>
<p>11. 18. (수) · 일본: 3/4분기 GDP 전기대비 1.2% 성장, 내각부</p>
<p>11. 19. (목) · 일본: 3/4분기 3차 산업활동지수 전기대비 0.5% 상승, 경제산업성</p>
<p>11. 20. (금) · 일본: 9월 경기동행지수 전월대비 1.5p 증가한 92.7, 내각부</p>

<p>11. 16. (월) · 태국: 2010년 경제성장률 3.2%로 예상, 방콕 포스트</p>
<p>11. 17. (화) · 홍콩: 작년 10월부터 올해 11월13일까지 유입된 외국자본 5,675억 홍콩달러, 금융관리국</p>
<p>11. 18. (수) · 필리핀: 2009년 10월말 재정적자 규모 57억 달러로 확대 추세, 통계청</p>
<p>11. 19. (목) · 베트남: 2009년 쌀 수출실적 전년대비 20% 증가한 620만t으로 추산, MOIT</p>
<p>11. 20. (금) · 싱가포르: 세계 경제회복으로 내년 경제성장률 3~5% 기록할 전망, 통상 산업부</p>

◆ 거시지표 ◆

	경제 성장률	소비자 태도지수	물가		고용		금융동향					주가지수
			생산자	소비자	실업률	임금 (제조업, 실질)	통화(평잔기준)		회사채수익률 (평균)	어음부도율		
							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	0.02	0.01	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