```
) 2002
                가 가
- (
                 가
       가
                      가
                              가
- (
                    가
- (
         ) 80
                      가
                                    가
                                          가
                                              가
         )
- (
         가
 가
                                        가
                     가
                                            失機
- (
                    ,
90
       가 )
- (
 가
                         가
- (
                                     가 가
                              가
                                      2
                                    , 短期 視界
가
             가
```

가 가 O 2001 가 가 가 9.5, 10.29 가 가) 2004.4 가 가 23 전도시종함 강남아파트 전세종합지수 21 1.9 소강상태 1.7 1.5 1.3 외환위기 1.1 0.9 0.7

```
가
                     가
                                 가
                                 2004.7
                                  = 74.6\% : 23.2\% : 2.1\%'
가
                       : : = 0.2\% : 5.1\% :
              94.7%'
                             가
           - 2~3
                           가 )
             • (
                                5 45,164
                             · 가 ,
             • (
               (
   (단위:1,000호수)
                                                  50.1 49.6
50
                                               45.2
45
                                    41.1 40.2 40.1 39.6
                                 38.3
40
35
                              28.1
```

24.7 25.6 25.2 24.6 24.1

6 7 8 9 10 11 12 04 1 2 3 4 5 6 7

:

03.1 2 3

25 20

• (10~20% 100% 가 가, 가 가 가 가 가 가 가 O 가 90 가 가 1.15 1.10 1,05 1.00 0.95 0.90 0.85 0.80 0.75

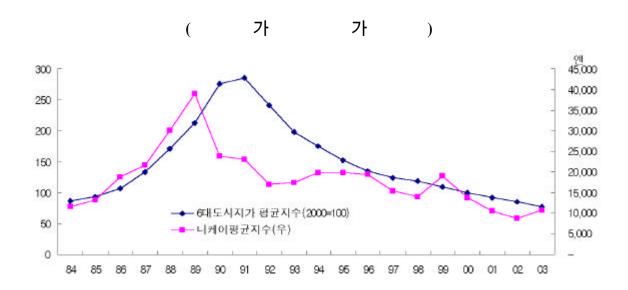
(1)

Ο

가 - 85 9 , 가 가 가 80

가 · 「 가 → 가 → 가 → 가

- (BOJ)



0

· 가

- 80

.

89 5 ~ 90 8 3.5%p

,

-가

・FY 90 6.0% GDP 91 2.2% ・ 가 가

•

-가 가

.

,
· ' 가 \rightarrow \rightarrow 가 \prime

10 ')

(2) O 가 , ()

- 90 1990 가 가 → 가 가 가 2003 9 129 **32** (6.8%) +3 +) × 100 =(

10덕엔



.

Ο - (가 가 가 - () 가 , 가 가 • 90 가 가 가 ()) 17.3% 14.5% 12.0% 10.3% 9.1% 7.1% 7.9% 6.3% 5.7% 고령화 사회 고령 사회 5.3% (aging sociey) (aged sociey)

1970 1975

1980

1985

1990

1995

2000

2002

1950

1955

1960

1965

Ο - (가 • FY 1991 GDP 50% 가 2003 (140.3%) - () 가 가 對日 가 美 (160% 8% 국채수익률(10년) 140% 120% 6% 정부부채/GDP(좌) 100% 5% 80% 4% 60% 3% 40% 2% 20% 0%

84 85 86 87 88

90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 00 01 02 03

O

- 1993

• 90

→ , - (失機) - 90 70 71

,

(3%→5%) → , 가

· 2000 8 →
(GPP)

1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003

■ 韓 · 日

O 가 86~91 5 6 가 가 168% 2002~2003 가 23%, 55% \cdot LTV(Loan to Value): 100%, 40~50% () 80 (85 90 BIS 가 가

```
О
                                           가
                            )
                           가
                                                                 가
가
                                       가
                                    가
                   - (
가
                               1995
                                                                (
                       14.5%),
                                                                (7.1%)
                                          2000
             가
                       GDP
                                                  1995
                                                         65%
                                   2003
                                                  24%
                                                             가
                                                             )
 40%
 30%
 20%
10%
 0%
-10%
-20%
-30%
      01.2
                        02.1
                                     3
                                                03.1
                                                            3
                                                                       04.1
```

:

Ο

- () 가

NPL ·

(NPL)가 フト ・2003 9 (

- ()

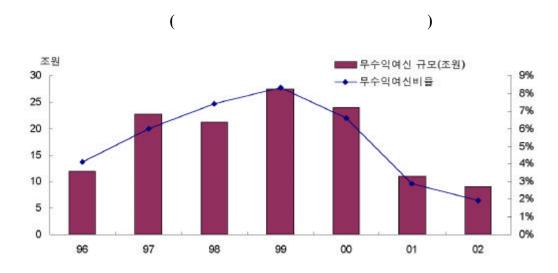
NPL

:

•

- 2002

1.9%

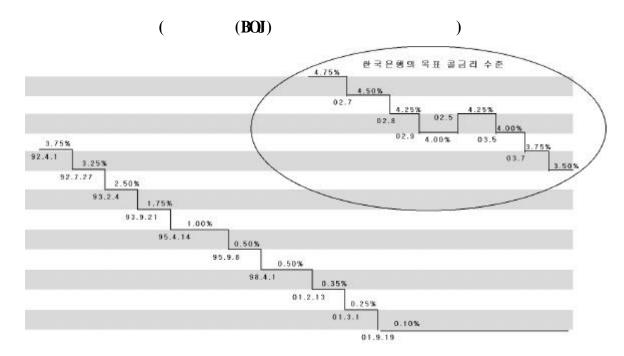


O
- ()
- 2003 GDP 가 (OECD)
- 154.6%, 18.7%
- 90
가 , (BOJ)

1% , フト フト 0.1% , 3.50% 0.25%p

	(CECO)		가 /CDP)			
						OECD
18.7%	63.4%	154.6%	65.3%	69.5%	53.5%	78.2%

: OECD Economic Outlook, 2003.12

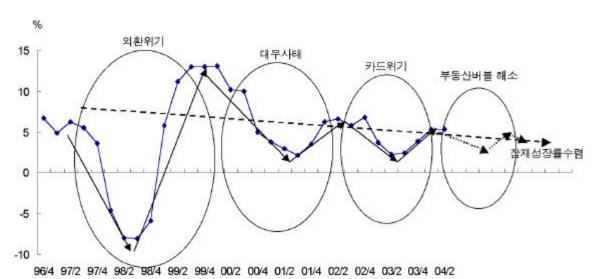


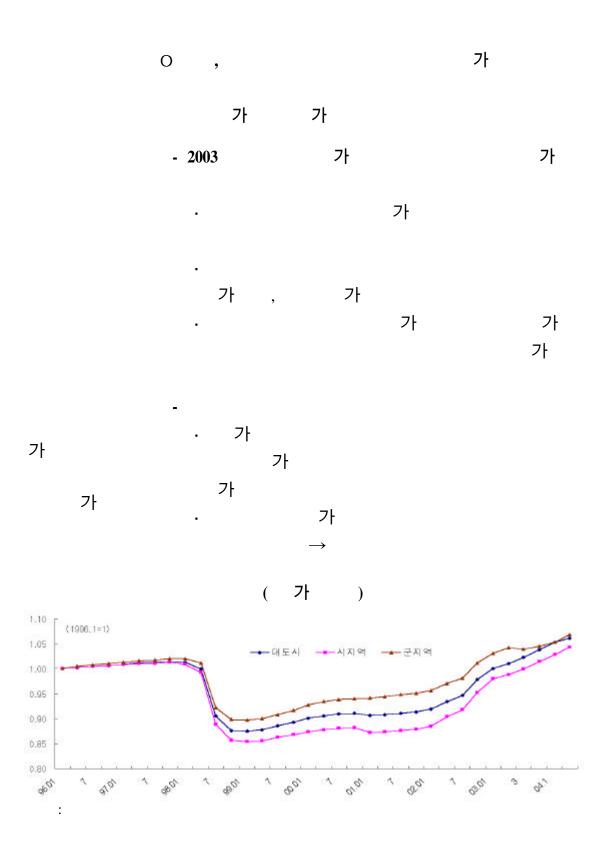
가 О 가 가 가 90 가 가 가 가 가 가 () (1995) 化 (1999) 가 / GDP: 154.6% 가 가 / GDP: 18.7%

O · 가

가 ·

(





Ο - () 가 2 가 → , 短期 視界 가 가 가 가 , LTV(Loan-to-Value) 가

dbpark@hri.co.kr 3669-4009