

'잠재성장률 2%p 제고'를 위한

경제주평

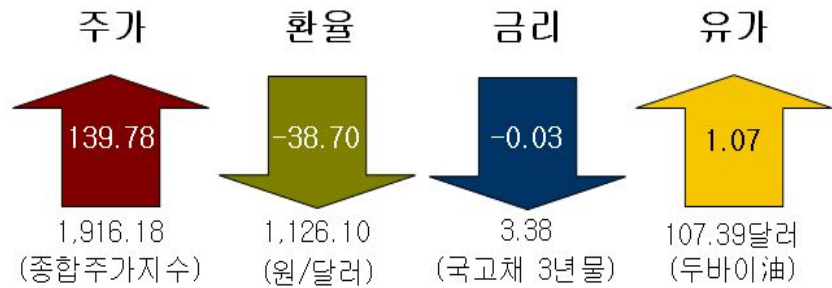
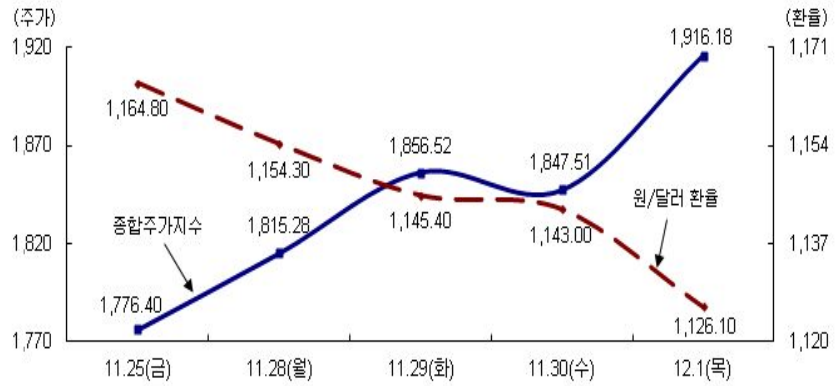
HRI Weekly Economic Review



주택시장의 바이플레이션 원인과 시사점

Better than
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (11.25~12.1)



차 례

주요 경제 현안	1
□ 주택시장의 바이플레이션 원인과 시사점	1
주요 국내외 경제지표	12

□ 본 자료는 CEO들을 위해 작성한 주간별 경제 경영 주요 현안에 대한 설명 자료입니다.
 □ 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

□ 총괄 : 유 병 규 경제연구본부장 (2072-6210, bkyoo@hri.co.kr)
 □ 작성 : 박 덕 배 전문연구위원 (2072-6216, dbpark@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 주택시장의 바이플레이션 원인과 시사점

1. 주택시장의 바이플레이션 현상 대두

금융위기 이후 수도권과 비수도권의 주택시장 움직임이 대조적이다. 수도권 주택 가격은 전반적으로 하락 추세가 진행되고 있으며, 신도시와 대형일수록 분명하게 나타나고 있다. 반면 비수도권 주택시장의 경우 강한 상승세를 보이고 있는 가운데 특히 부산, 대전 등 일부지역의 경우 과열에 가까운 모습이 나타나면서 점점 인근 지역으로 확산되고 있다.

가격뿐만 아니라 거래량 면에서도 수도권 아파트 매매거래가 크게 위축되고 비수도권의 거래가 활발한 모습이 보이고 있다. 국내 주택시장 내 수도권은 가격하락, 거래량 감소 등 디플레이션 현상이, 비수도권은 가격 상승, 거래량 증가 등 인플레이션 현상이 동시에 진행되는 **바이플레이션 현상**이 나타나고 있다. 최근 들어 비수도권의 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 이어지고 있으나, 수도권의 전세가격 상승이 전반적인 매매가격 상승으로 이어지지 않고 있는 점도 다른 측면에서 바이플레이션 현상을 반증하고 있다.

2. 바이플레이션 발생 원인

바이플레이션 현상은 상대적으로 수도권 지역이 비수도권 지역에 비해서 DII 등 규제가 강화되었던 점, 행정기관의 세종시 이전과 공공기관의 전국 혁신도시 이전 등 정책적 요인도 작용하고 있다. 하지만 기본적으로 수도권과 비수도권 간의 초과 공급 조정 속도, 가계부채 부담의 차이, 주택 구입능력의 차이 등으로 수익률 추구 유동성이 비수도권으로 집중되는 과정에서 나타나고 있다고 판단된다.

먼저 **초과공급의 조정속도 차이**이다. 비수도권 미분양아파트가 빠르게 줄고 있다. 비수도권 미분양아파트는 주로 소형 미분양 축소에 힘입어 2009년 7월 116,176에서 2011년 10월 39,361호로 큰 폭 하락하고 있다. 반면 수도권 미분양아파트의 경우 신도시 등의 공급물량 미분양 등에 기인하여 오히려 2009년 7월 24,016에서 2011년 10월 27,101호로 소폭 상승하고 있다. 그리고 남아있는 미분양 중에서 악성으로 분류되는 '준공 후' 미분양의 비중은 2009년 7월 36.9%에서 2011년 1월 49.6%로 큰 폭 증가하고 있는 등 미분양의 질이 점점 악화되고 있다.

둘째, **가계부채 부담의 차이**이다. 수도권 가계대출 비중이 70% 이상이며, 통계가 시작된 2009년 3/4분기 72.8%에서 2011년 3분기 73.4%로 0.6%p 증가하고 있다. 반면 비수도권의 경우 30% 이하 수준에서 같은 기간 0.6%p 하락하고 있다. 통계청 한국은

행, 금융감독원)의 2011년 2월 기준 가계금융자산 조사에서 나타난 수도권과 비수도권의 가치분소득대비금융부채 비율이 각기 139.4%와 78.7%로 수도권이 약 2배가량 높으며, 저축액대비 금융부채 비중도 각기 90.4%와 51.8%로 2배 가까이 높은 수치를 기록하고 있다.

셋째, 주택 구입능력의 차이이다. 서울 PIR(Price Income Ratio=평균주택가격 / 평균연소득)의 경우 금융위기 이후 주택가격 상승 제한에도 불구하고 연소득 감소로 2011년(1~8월) 7.74로 상승하고 있다. 반면 부산의 경우 2005년 3.83의 낮은 수준에 머물고 있었으나 금융위기 이후의 주택가격 상승으로 인하여 5.24로 증가하였다. 또한 한국주택금융공사의 주택구입능력지수(대출상환가능소득 / 중간가구소득 월) * 10에서 100보다 클 경우 대출상환이 어렵고 100보다 작을수록 그렇지 않다는 것을 의미하는 금융위기 이후 서울은 140 이상 수준에서 움직이고 있지만 부산의 경우 70이하 수준에서 머물고 있다.

3. 시사점

주택시장의 지역별 바이플레이션 현상이 내년도 주택시장에 미치는 영향을 전망해보면, 수도권의 경우 체감경기 악화 및 가계부채 문제 등으로 구매수요가 크지 않은 상태에서 현재의 아파트 시장 침체 흐름이 지속되어 장기 침체 국면으로 이어질 가능성이 높다. 반면 비수도권의 주택시장 활황은 근본적인 수급요인이 불명확한 가운데 수도권의 전철을 밟을 수 있다. 즉, 시간이 지날수록 악화되면서 버블붕괴 현상이 나타날 수 있다. 규모별로 보면, 소형 아파트의 경우에는 지역을 중심으로 등락을 지속할 것이 예상되지만, 중대형 아파트의 경우 인구 및 사회구조 변화와 현재의 미분양아파트 등을 볼 때 매매거래 부진 속에서 수도권과 비수도권 관계없이 상당기간 침체 상태에 빠질 가능성이 크다.

따라서 바이플레이션 속에서 국내 주택시장에서의 주택정책 방향도 수도권과 비수도권간의 차별화가 이루어져야 할 것으로 판단된다. 수도권에 대한 주택정책은 전세수급 조절과 매매활성화를 통해 부채디플레이션 현상이 심화되는 것을 예방해야 한다. 재개발·재건축·뉴타운의 개발 시기 분산을 통한 전세수요의 속도조절과 미분양 아파트 등을 활용한 전세물량 확보로 전세수급을 조절해야 된다. 가계의 대출 원리금 상환 구조를 선진국 수준으로 장기화(20~30년 함으로써 가계부실 문제가 갑자기 불거지지 않도록 유도하고, 입지 조건과 수급 상황에 맞는 가격시스템을 통하여 시장 친화적으로 미분양 물량을 해소해야 된다.

반면 비수도권의 경우 버블확산을 방지하고 버블 붕괴에 따른 피해를 최소화 시키는 방향으로 유도해야 할 것이다. 주택에 대한 투기적 수요를 억제하여 현재 진행되고 있는 주택가격 급등 현상이 장기화되지 않도록 해야 한다.

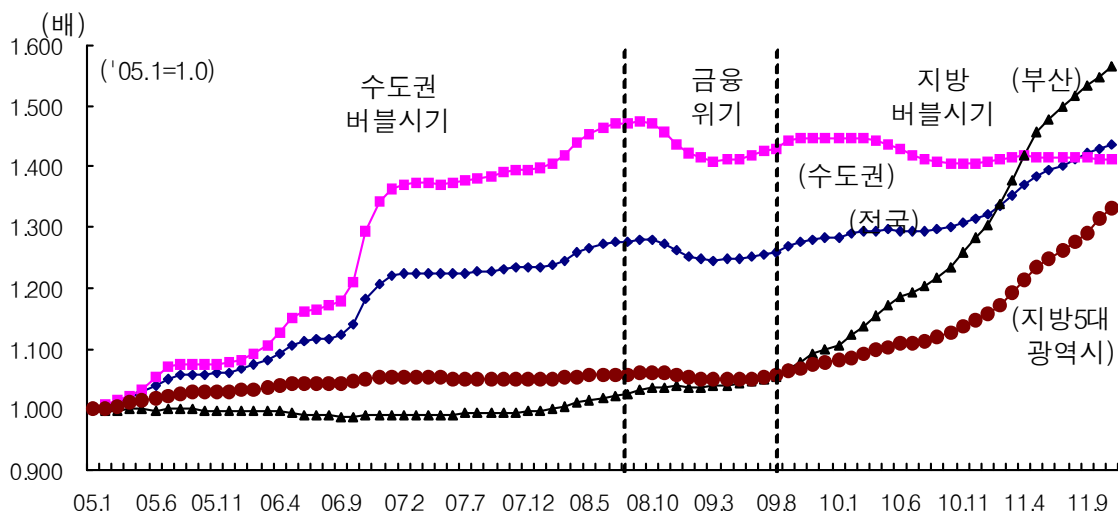
1. 주택시장의 바이플레이션 현상 대두

(1) 장기적 흐름

○ (매매시장) 국내 주택가격이 본격적으로 상승하기 시작한 2005년 이후 수도권과 비수도권간 대조적인 가격 움직임을 시현

- 2005년부터 금융위기 이전까지 수도권 지역의 주택가격이 급등
 - 서울 강남지역의 경우 2002년부터 재건축 등으로 먼저 상승하기 시작했지만 수도권의 전반적인 상승은 2005년부터 시작됨
 - 2005년 이후 2008년 10월 금융위기 직전까지 수도권의 아파트가격지수는 47.5%p 상승한데 반해 부산의 경우 3.1%p 상승에 그침
- 하지만 금융위기 이후 본격적으로 경제와 금융시장이 회복한 2009년 하반기 부터 비수도권의 매매가격이 빠르게 상승
 - 수도권의 경우 하향 회복하고 있는 것과 대조적으로 비수도권, 특히 부산 대전 지역의 가격이 빠르게 상승
 - 금융위기 이후 2011년 11월까지 수도권지역의 가격은 최고점에서 약 2.5%p 하락한데 반해 비수도권은 급등세를 지속(부산의 경우 2009년 7월부터 약 49.0%p 상승)

< 2005년 이후 국내 아파트 매매가격지수 추이 >

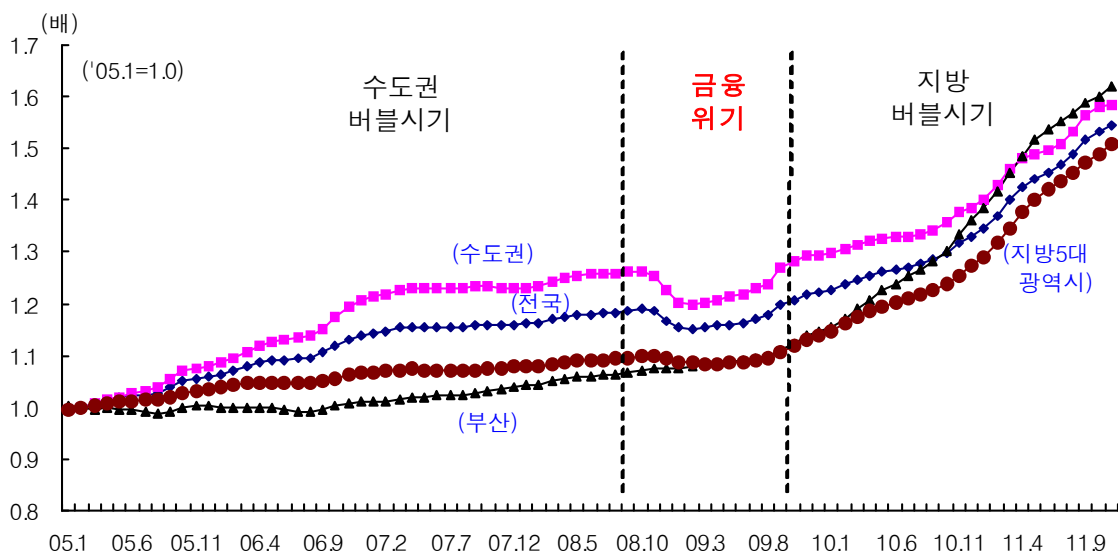


자료 : KB 국민은행

○ (전세시장) 금융위기 전후로 매매시장의 지역별 반전 양상과는 달리 지역에 관계없이 상승하다가 특히 금융위기 이후 급등하고 있음

- 2005년부터 금융위기 이전까지 전세가격은 수도권 지역이 비수도권 지역보다 상대적으로 큰 폭으로 오르다가 금융위기 직후 전반적인 하락세를 시현
 - 2005년 1월부터 금융위기 이전까지 수도권 아파트전세가격 지수는 약 26%p 올랐으나 5대광역시의 경우 9%p 상승에 그침(부산은 6%p 상승)
 - 금융위기 직후 역전세대란이 일어나면서 지역 구분없이 매매가격 이상의 하락세를 경험
- 하지만 다양한 전세대책에도 불구하고 2009년 초반부터 수도권뿐만 아니라 비수도권 지역에서도 전세가격이 가파른 상승세를 지속하고 있으나 지역별로 상승의 이유는 상이함
 - 2009년 1월부터 2011년 11월까지 전세가격 지수는 지방5대광역시의 경우 38.6%p(부산 50.6%p), 수도권은 약 31.7%p 상승
 - 수도권의 경우 주택 매매시장의 불안정, '부동산 불패'에 대한 인식 변화, 보금자리주택 기대 등으로 주택구입을 지연하고 대신 전세수요가 크게 증가
 - 반면 비수도권의 경우 재건축, 공공기관 이전 가격 급등에 따른 매매대책 수요 증가 등 실수요가 큰 폭으로 증가

< 2005년 이후 국내 아파트 전세가격지수 추이 >



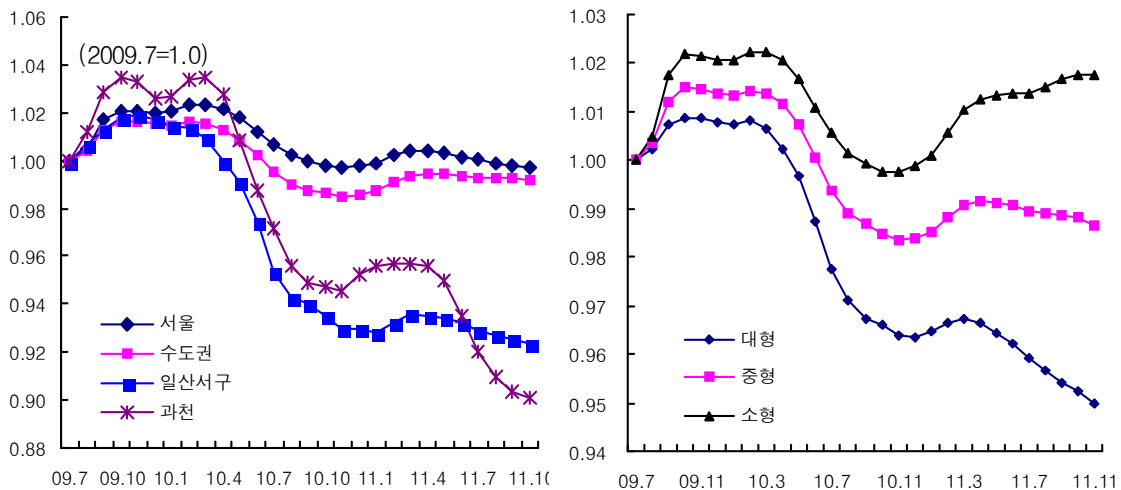
자료 : KB 국민은행

(2) 지역별 바이플레이션¹⁾ 현상 대두

○ 국내 주택시장에서는 금융위기 이후 '수도권 vs 비수도권' 간의 상승세와 하락세가 뚜렷하게 엇갈리고 있음

- 수도권 주택가격은 뚜렷하지는 않지만 전반적으로 신도시지역, 대형 아파트가 하락 추세를 견인하고 있음
- 금융위기 이후 최고점에서 2010년 11월까지 약 수도권 2.5%p, 서울 2%p 하락(주로 수도권 신도시지역의 하락세가 선도 : 분당, 일산서구, 과천 각기 5%p, 10%p, 과천, 13%p 이상 하락)
- 수도권 아파트매매지수를 규모별로 보면, 대형이 약 6%p, 중형이 3%p 하락 하였으나, 소형의 경우 하락하였다가 다시 반등 추세

< 수도권 지역별 아파트매매가격지수 > < 수도권 규모별 아파트매매가격지수 >

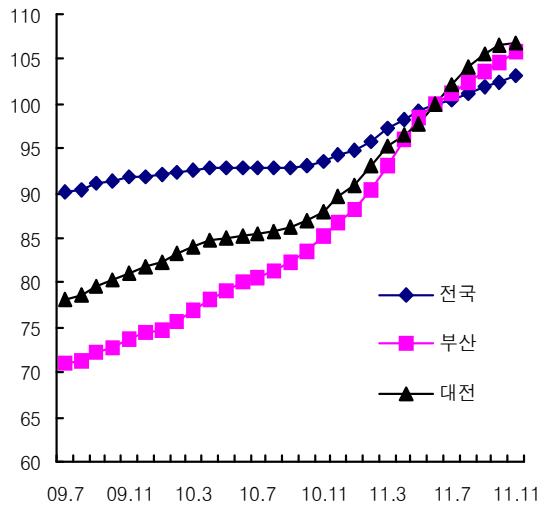


자료 : KB 국민은행

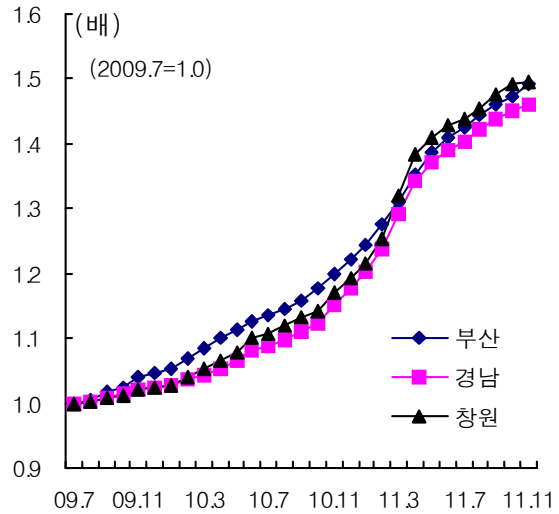
- 반면 비수도권 주택시장의 경우 강한 상승세를 보이고 있으며, 일부지역의 경우 과열에 가까운 모습이 나타나면서 인근 지역으로 확산되는 모습
- 전국의 아파트 가격이 상승세가 유지되고 있는 가운데 특히 부산, 대전에서 급속한 상승세가 진행되고 있으며, 과열 양상이 점점 인근으로 확대(예컨대 부산지역의 과열 현상이 점점 창원, 경남 전체로 번지고 있음)

1) 바이플레이션(Biflation)은 인플레이션(Inflation)과 디플레이션(Deflation)이 동시에 일어나는 경제적인 현상을 의미하며, 믹스플레이션(Mixflation)이라고도 함. Phoenix 투자그룹의 금융분석가인 '오스본 브라운'이 2003년 최초 도입한 용어로서 최근 글로벌 경제에서 신흥국의 인플레이션과 선진국의 디플레이션이 동시에 나타나는 현상이나, 공산품 등 상품가격은 상승하는데 부동산가격 등 자산가격이 하락하는 경우 등이 이에 해당.

< 전국 및 지방 아파트가격 지수 >



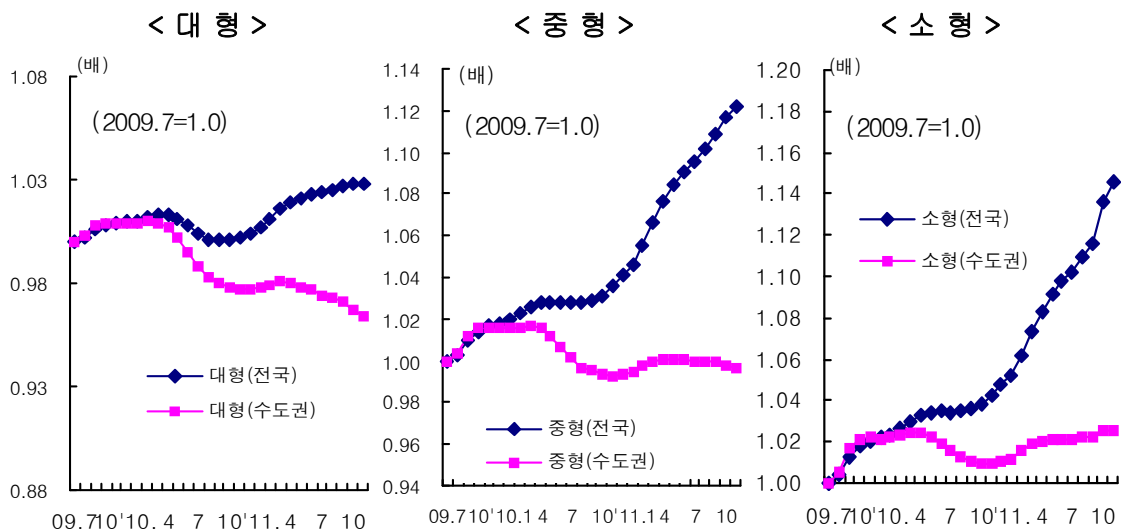
< 부산 경남 지역 아파트가격 지수 >



자료 : KB 국민은행.

- 전반적으로 소형일수록 가격 상승세가 유지되고 있는 가운데 수도권과 비수도권의 가격 차이가 확대되고 있음
- 상대적으로 소형(62.8m²이하) 아파트의 상승 추세가 상대적으로 두드러지는 가운데 2011년 들어 지방의 중소형아파트가 강한 상승세를 시험
- 전국의 대형아파트(95.9m²이상)는 2010년 하반기부터 상승세로, 수도권은 하락세로 반전되면서 바이플레이션 현상이 심화되고 있음

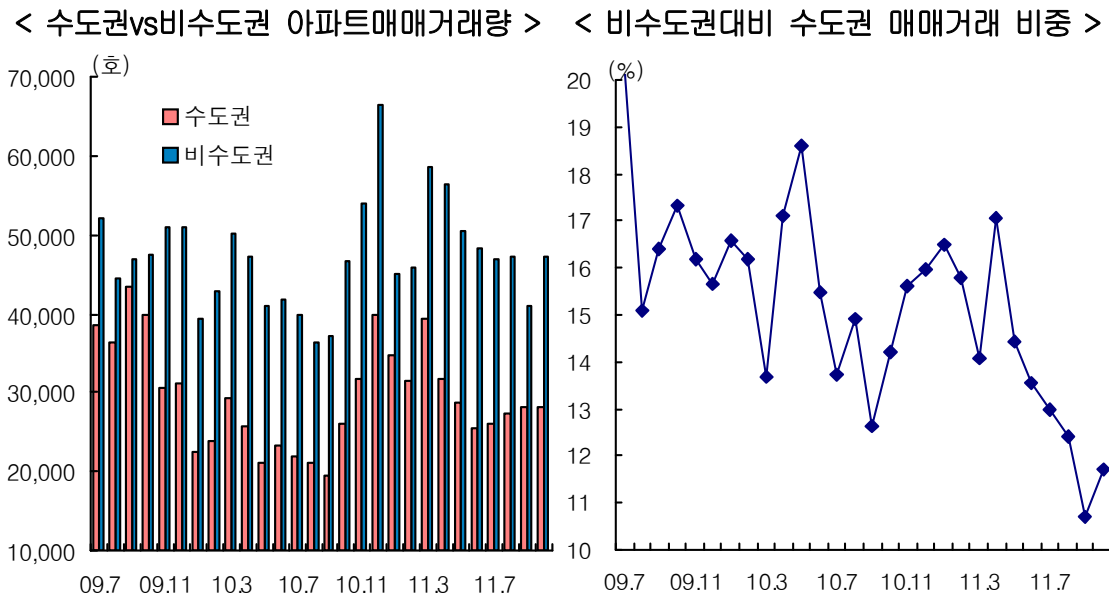
< 규모별 아파트가격 지수 >



자료 : KB 국민은행

○ 가격뿐만 아니라 거래량 면에서도 수도권과 비수도권간 차별화 진행 속
에 바이플레이션 현상이 나타나고 있음

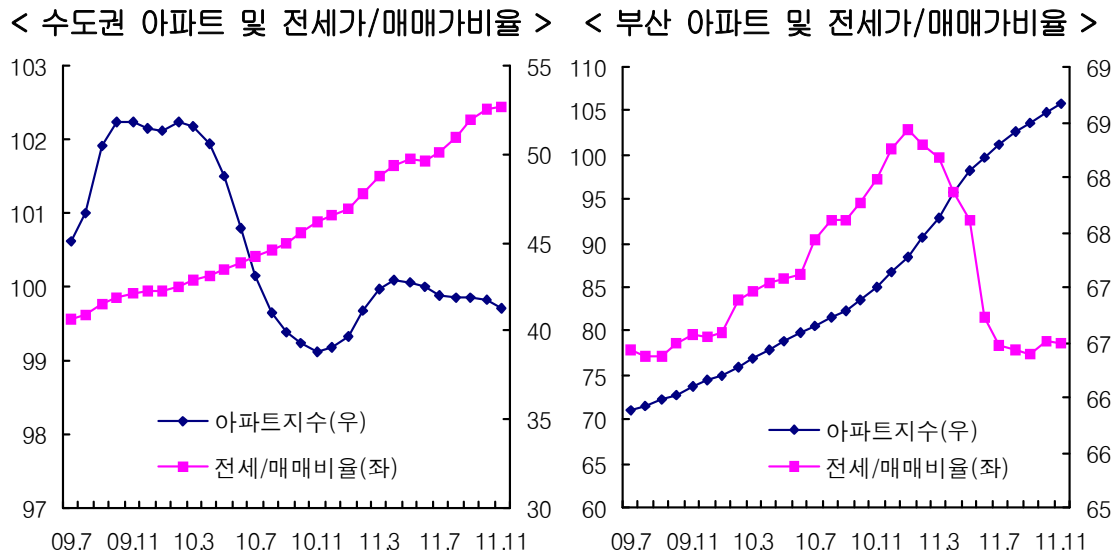
- 아파트매매 거래량이 전반적으로 하락하고 있는 가운데 금융위기를 전후로 수도권과 비수도권간의 역전이 발생
 - 2006년 월평균 매매거래량(신규분양 포함)이 수도권의 경우 51,043호에서 2009년 7월 이후 2011년 10월까지 월평균 29,560호로 급감한 반면 비수도권의 경우 같은 기간 월평균 42,999호에서 월평균 47,232호로 증가
- 상대적으로 비수도권 대비한 수도권 아파트 매매거래 비중이 급락하고 있음
 - 2011년 초반까지 비수도권대비 수도권 거래비중이 평균 15% 수준이었지만 이후 급격히 하락하면서 2011년 10월 11% 수준으로 급락



자료 : LH공사.

- 국내 주택시장 내 수도권과 비수도권간의 주택가격 상승률 차이 및 거래량 차별화 현상이 진행되는 바이플레이션 현상이 나타나고 있음
 - 수도권은 가격과 거래량 감소 등에 따른 디플레이션 현상이, 비수도권은 가격 상승과 거래량 증가 등 인플레이션 현상이 동시에 진행되고 있음

- 한편 비수도권의 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 이어지고 있으나, 수도권
권의 경우 전세가격 상승이 전반적인 매매가격 상승으로 이어지지 않고 있는
것도 바이플레이션 현상이 진행되고 있음을 반증
- 수도권 아파트 매매가격대비 전세가격 비율이 2009년 7월~2011년 11월 수도
권의 경우 12.0%p 올랐으나 전세가격이 매매가격으로 이어지지 못함
- 반면 부산의 아파트 매매가대비전세가격비율이 2011년도 들어 60% 후반 수
준으로 상승하면서 매매가격 상승을 시킨 후 비율이 떨어지고 있음
- 2002년 초 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 이어질 당시 아파트 매매가
격대비전세가격비율이 전국 60%대 후반, 수도권 65% 수준 등과 비교하여
2010년 11월말 현재 전국 60.1%, 수도권 52.7% 수준



자료 : KB국민은행

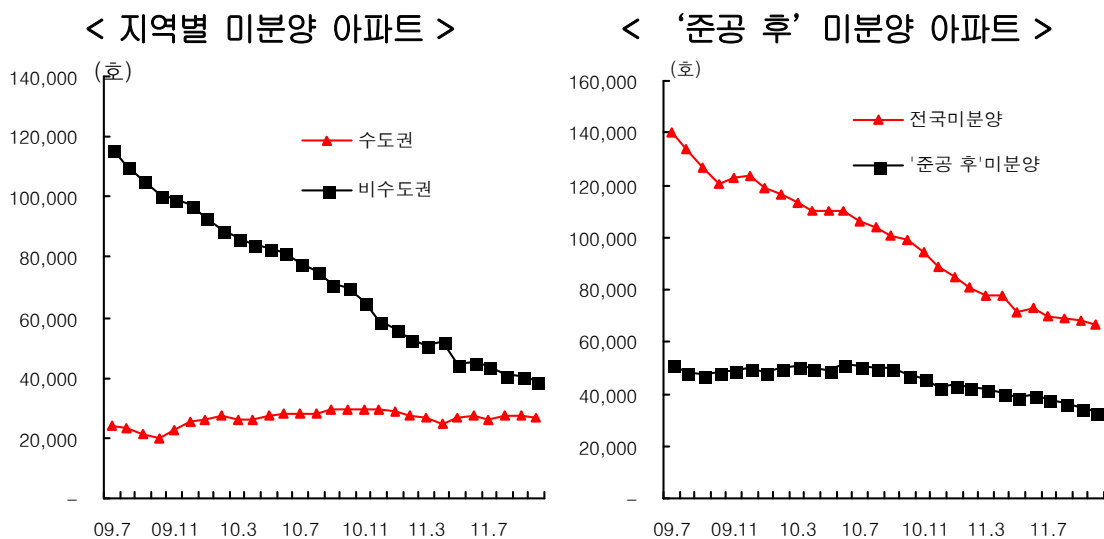
2. 바이플레이션 발생원인

- 금융위기 이후 국내 주택시장의 바이플레이션 현상은 경제적 수급원리와
지역 간의 초과공급, 가계부채 등의 차이로 인해 수익률을 쫓는 유동성의
유출입에 의해 발생되고 있음
- 수도권의 경우 경제적 수급원리에 의한 디플레이션이 나타나고, 수익률을 추
구하는 유동성이 비수도권으로 집중되는 과정에서 바이플레이션 현상이 발생

- 수도권 지역이 비수도권 지역에 비해서 DTI 등 규제가 강화되었던 점, 행정 기관의 세종시 이전과 공공기관의 전국 혁신도시 이전 계획 등도 작용
- 하지만 수도권과 비수도권 간의 초과공급 조정 속도, 가계부채 부담의 차이, 주택구입능력 차이 등이 심화된 점이 주된 이유가 될 수 있음

○ (초과공급 조정속도 차이) 비수도권 미분양아파트는 급락하고 있지만 수도권 지역의 경우 오히려 소폭 증가하고, 잔존 미분양의 질은 악화되고 있음

- 비수도권 미분양아파트는 정부의 정책과 지방 주택경기 활황 등으로 인하여 큰 폭 감소하고 있으나, 수도권 지역의 경우 오히려 증가
- 비수도권 미분양은 2009년 7월 116,176호에서 2011년 10월 현재 39,361호로 큰 폭 하락
- 반면 수도권의 경우 같은 기간 24,010호에서 27,101호로 소폭 상승
- 정부정책 등으로 비수도권 소형 미분양아파트의 감소로 인하여 전국 미분양이 빠르게 줄고 있으나 악성인 '준공 후' 미분양 비중은 오히려 증가
- 비수도권 미분양의 감소는 정부의 규제완화 정책, 지방 미분양해소 대책, 지방 주택경기 활황 등에 힘입어 주로 소형 미분양아파트가 매각된데 기인
- 미분양아파트 중 악성으로 분류되는 '준공 후' 미분양 비율은 97년 7월 36.8%에서 2011년 10월 49.6%로 증가



자료 : LH공사, 국토해양부
 주 : 미분양아파트는 '준공 전'과 '준공 후' 모두 포함

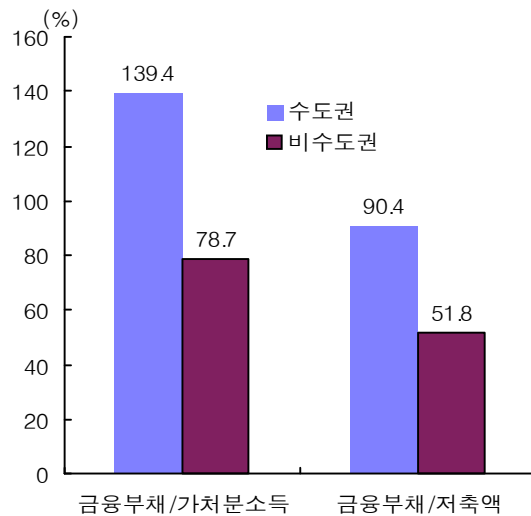
○ (가계부채 부담의 차이) '수도권 vs 비수도권' 간의 가계대출 차이로 인하여 수도권에 비해 수도권에 비해 매우 높은 상태가 지속

- 그동안 수도권에 집중된 가계대출로 인하여 수도권 가계부채 부담이 비수도권에 비해 수도권에 월등히 높은 상황
 - 예금은행 가계대출의 수도권 비중이 70%이상 절대적이며, 통계가 시작된 2009년 3/4분기 72.8%에서 2011년 3분기 73.4%로 0.6%p 증가한 반면 비수도권의 경우 30% 이하 수준에서 같은 기간 0.6%p 하락
 - 최근 금융권의 대출 억제 움직임이 수도권에 집중되고 있어 차입에 따른 주택수요가 어려운 상황임을 반영(2011년 2분기 이후 수도권의 경우 오히려 감소하고, 비수도권의 경우 오히려 증가세)
- 수도권의 높아진 가계대출로 인하여 비수도권에 비해 가계부채 부담이 월등히 높은 상태가 유지되고 있음
 - 통계청(한국은행, 금융감독원)의 2011년 2월 기준 가계금융자산 조사에서 나타난 수도권과 비수도권 가처분소득대비금융부채 비율이 각기 139.4%와 78.7%로 수도권이 약 2배가량 높음
 - 뿐만 아니라 저축액대비 금융부채 비중도 각기 90.4%와 51.8%로 2배 가까이 높은 수치를 기록

< 지역별 가계대출 비중 >

	(단위 : %)	
	수도권	비수도권
09. 3/4	72.8	27.2
09. 4/4	73.0	27.0
10. 1/4	73.3	26.7
10. 2/4	73.5	26.5
10. 3/4	73.6	26.4
10. 4/4	73.6	26.4
11. 1/4	73.7	26.3
11. 2/4	73.5	26.5
11. 3/4	73.4	26.6

< 지역별 가계부채 부담 비율 >



자료 : BOK, 통계청 가계금융조사

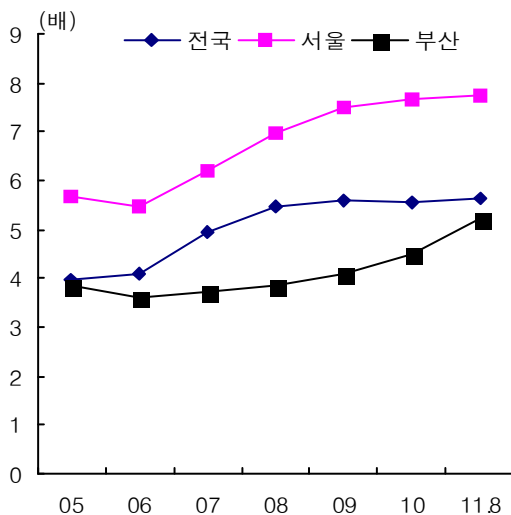
주 : 지역별 부채부담은 2011년 2월 기준

○ (주택구입능력의 차이) '수도권 vs 비수도권' 간의 주택가격 상승 여력과 주택구입능력 등에서 차이를 보이고 있음

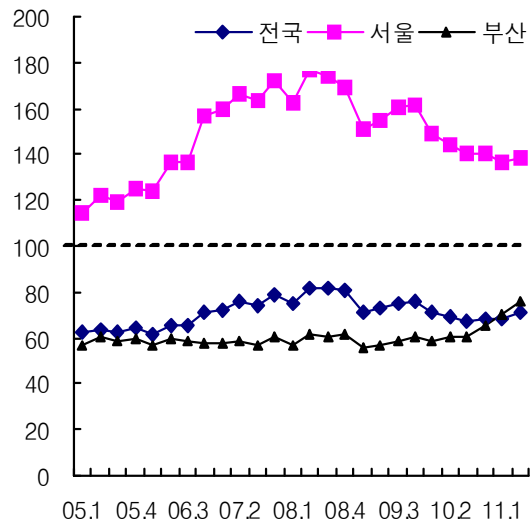
- 가계부채 부담의 큰 차이에다 수도권의 높은 주택가격으로 인하여 비수도권에 비해 가격상승 여력이 낮으며, 그 대신 과잉유동성이 상대적으로 가격상승 여력이 큰 비수도권에 집중되고 있음
 - 서울 PIR의 경우 금융위기 이후 주택가격 상승 제한에도 불구하고 연소득 감소로 2011년(1~8월) 7.74로 상승
 - 반면 부산의 경우 2005년 3.85의 낮은 수준에 머물고 있었으나 금융위기 이후 주택가격 상승으로 인하여 5.24로 증가

- 금융위기 이후 부각되는 가계부채 문제에 있어서도 지방에 비해 수도권의 경우 대출상환의 어려움이 나타나고 있음
 - 한국주택금융공사의 주택구입능력지수는 금융위기 이후 서울은 140 이상 수준에서 움직이고 있지만 부산의 경우 70이하 수준에서 머물고 있음

< 지역별 PIR >



< 지역별 주택구입능력지수 >



자료 : 한국주택금융공사 주택금융월보

- 주 : 1) PIR(Price Income Ratio=평균주택가격/평균연소득)이 높을수록 주택가격이 소득에 비해 높아 구입하기 어려워짐을 의미하며, 유엔 인간정주권위원회는 PIR은 소득의 3~5배가 적정 수준이라고 권고하고 있음
- 2) 주택구입능력지수=대출상환가능소득/중간가구소득(월)*100로서 100보다 클 경우 대출상환이 어렵고 100보다 작을수록 그렇지 않다는 것을 의미

3. 시사점

○ 바이플레이션 현상이 지속되면서 수도권 주택시장의 경우 침체가 지속되고, 비수도권은 수도권 버블붕괴의 전철을 밟을 가능성이 높음

- 수도권의 경우 체감경기 악화 및 가계부채 문제 등으로 구매수요가 크지 않은 상태에서 현재 아파트 시장의 흐름이 계속되면서 장기 침체 가능성을 배제할 수 없음
 - 매매거래 부진 속에서 수도권 중대형 아파트 가격의 하락 추세가 뚜렷하며, 소형 아파트의 경우 지역을 중심으로 등락을 지속할 것이 예상
- 비수도권 아파트의 경우 상승세는 시간이 지날수록 약화되면서 버블붕괴 현상이 나타날 가능성이 높음
 - 비수도권의 주택시장 활황은 근본적인 수급요인이 불명확한 가운데 현재 버블붕괴를 겪고 있는 수도권의 전철을 밟을 수 있음
 - 하지만 수도권 비수도권 관계없이 인구 및 사회구조 변화와 현재의 미분양 아파트 등을 고려할 경우 중대형 아파트는 상당 기간에 침체 상태에 빠질 가능성이 높음

○ 따라서 바이플레이션 현상이 나타나고 있는 주택시장에서의 주택정책 방향도 수도권과 비수도권간의 차별화가 이루어져야 할 것으로 판단

- 수도권에 대한 주택정책은 전세수급 조절과 매매활성화를 통해 부채디플레이션 현상이 심화되는 것을 예방할 필요
 - 재개발·재건축·뉴타운의 개발 시기 분산을 통한 전세수요의 속도조절과 미분양아파트 등을 활용한 전세물량 확보로 전세수급을 조절
 - 가계의 대출 원리금 상환 구조를 선진국 수준으로 장기화(20~30년)함으로써 가계부실 문제가 갑자기 불거지지 않도록 유도하고, 입지 조건과 수급 상황에 맞는 가격시스템을 통하여 시장친화적으로 미분양 물량을 해소
 - 주택정책을 그 동안의 공급확대 위주의 정책에서 벗어나 주택수요자의 '삶의 질'을 향상하는 방향으로 전환하고, 고령자 및 다세대 및 다가구 주택의 생계형 소유자에 대한 세제 지원을 통해 중소형 주택 공급을 활성화

- 한편 비수도권의 경우 버블확산을 방지하고 버블 붕괴에 따른 피해를 최소화시키는 방향으로 유도해야 할 것임
- 주택에 대한 투기적 수요를 억제하여 현재 진행되고 있는 주택가격 급등 현상이 장기화되지 않도록 해야 함
- 직접적인 규제뿐만 아니라 현재 경제 내에 깔려 있는 불확실성을 해소하여 시중 부동산자금을 자본시장 등으로 유도

박덕배 전문연구위원 (dbpark@hri.co.kr, 02-2072-6216)

주요 국내외 경제지표

□ 국내외 성장률 추이

구분	2009년					2010					2011년
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간(E)
미국	-2.6	-4.9	-0.7	1.6	5.0	2.9	3.7	1.7	2.6	3.2	1.5
유로 지역	-4.1	-2.5	-0.1	0.4	0.2	1.8	0.4	1.0	0.4	0.3	1.6
일본	-6.3	-20.1	10.8	-1.9	7.3	3.9	6.0	2.1	3.3	-1.1	-0.5
중국	8.7	6.2	7.9	9.1	10.7	10.3	11.9	11.1	10.6	9.8	9.5
한국	0.2	-4.3	-2.2	1.0	6.0	6.2	8.5	7.5	4.4	4.7	4.2

주: 1) 2011년 전망치(E)는 IMF 2011년 9월 기준이고 한국은 현대경제연구원 전망치임
 2) 미국, 일본은 전기대비 연율, EU는 전기대비, 중국, 한국은 전년동기대비 기준임.

□ 국제 금융 지표

구분	2009년말	2010년		2011년			
		6월말	12월말	11월 25일	12월 1일	전주비	
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	3.83	3.89	3.30	1.98	2.09	0.11%p
	엔/달러	92.93	88.43	81.19	77.16	77.61	0.45¥
	달러/유로	1.4413	1.2238	1.3350	1.3344	1.3439	0.0095\$
	다우존스지수(p)	10,428	9,774	11,578	11,232	12,020	788p
	닛케이지수(p)	10,655	9,383	10,229	8,160	8,597	437p
국내	국고채 3년물 금리(%)	4.41	3.86	3.38	3.41	3.38	-0.03%p
	원/달러(원)	1,164.5	1,222.2	1,134.8	1,164.8	1,126.1	-38.7원
	코스피지수(p)	1,682.8	1,698.6	2,051.0	1,776.4	1,916.2	139.8p

□ 해외 원자재 가격 지표

구분	2009년말	2010년		2011년			
		6월말	12월말	11월 25일	12월 1일	전주비	
국제 유가	WTI	79.35	75.77	91.40	96.78	100.27	3.49\$
	Dubai	78.06	73.14	88.80	106.32	107.39	1.07\$
CRB선물지수	283.38	258.52	332.80	305.45	313.31	7.86p	

1) CRB지수는 CRB(Commodity Research Bureau)사가 곡물, 원유, 산업용원자재, 귀금속 등의 주요 21개 주요 상품선물 가격에 동일한 가중치를 적용하여 산출하는 지수로 원자재 가격의 국제기준으로 간주됨.