

12-17 (통권 제 488호)

2012. 5. 18.

지속가능 성장을 위한

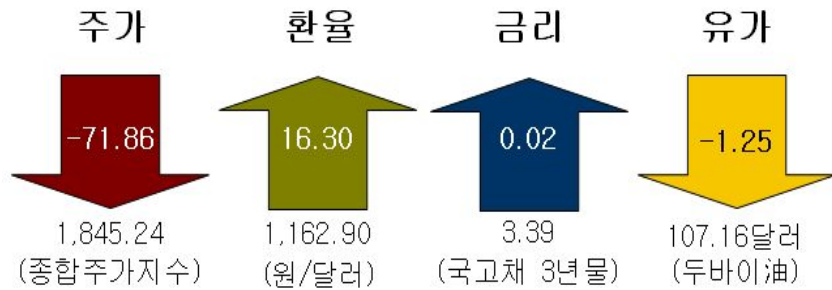
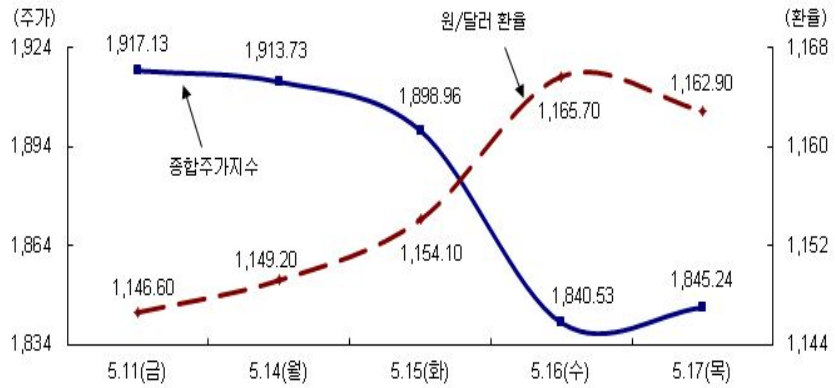
경제주평

Weekly Economic Review

- 미국 부동산 시장 회복 지연의 배경
- 그림자 재고(Shadow Inventory) 해소가 관건

Better than
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (5.11~5.17)



차 례

주요 경제 현안	1
□ 미국 부동산 시장 회복 지연의 배경	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)
 □ 대표 집필 : 정 민 선 임 연구원 (2072-6220, chungm@hri.co.kr)
 이 부 형 연구위원 (2072-6306, leebuh@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 미국 부동산 시장 회복 지연의 배경 - 그림자 재고(Shadow Inventory) 해소가 관건

■ 불확실성이 높은 미국 부동산 시장

최근 미국 부동산 시장은 주택 판매 증가 및 재고 감소, 투자목적용 주택 구입 증가 등 부동산 수급 여건이 개선되고 있다. 다만, 부동산 가격 하락세가 지속되고 있어, 여전히 불확실성이 높은 상황이다.

■ 미국 부동산 시장 회복 지연 원인과 전망

미국 부동산 시장의 회복이 지연되는 원인은 미국 경기 회복세 약화, 고수준의 모기지 연체 비율과 담보 주택 차압률 및 그림자 재고 (Shadow Inventory : 차압절차에 들어간 주택, 악성연체 주택, 차압되어 금융기관이 소유한 주택 등으로 시장에 나오지 않은 주택재고) 때문이다. **첫째, 미국 경기 회복세가 다소 둔화되고 있다.** 2012년 1/4 분기 경제 성장률은 연 2.2%로 2011년 4/4분기 3.0%보다 0.8%p 하락했다. **둘째, 모기지 연체 비율이 위기 전 수준을 회복하지 못하고 있고, 전체 담보주택 차압 비율의 개선세도 미약한 실정이다.** 전체 모기지 연체 비율은 2012년 1/4분기 7.4%로 여전히 글로벌 금융위기 전인 2008년 2/4분기 6.4% 수준을 회복하지 못하고 있다. 전체 담보주택 차압 비율도 2012년 1/4분기 4.4%로 2008년 2/4분기 2.8%의 1.6배 수준이다. **셋째, 주택시장에 실거래용으로 나오지 않는 그림자 재고의 해소가 지연되면서 미국 부동산 가격 회복세를 약화시키는 요인으로 작용하고 있다.** 미국 그림자 재고는 2012년 1월 현재 전체 기존주택 재고의 약 70%에 달하는 수준이다. 더욱이, **향후에도 그림자 재고가 고할인 매물로서 당분간 공급될 전망이다.** 美 부동산중개연합회에 따르면 3월의 경우 매매된 전체 기존주택 가운데 고할인 주택이 29%를 차지하여 그림자 재고가 고할인 매물로 지속적으로 공급되고 있다. 이로 인해 미국 부동산 시장의 본격적인 회복은 하반기 이후에나 가시화 될 가능성이 크다. 우선 **전미주택협회에서 발표한 주택 시장 지수가 5월 현재 29로 기준점인 50의 절반 수준에 불과하다.** 또, 미국 부동산 시장 관련 주요 기관들도 **2012년 내에는 글로벌 금융위기 이전 수준을 회복하지 못할 것으로 전망하고 있다.** 미국부동산중개협회의 2012년과 2013년 주택착공을 포함한 전망치와 글로벌 금융위기 이전인 2007년 실적을 비교하면 주택착공은 40만 채 이상, 신규주택 판매는 20만 채 이상, 기존주택 판매는 30만 채, 기존주택 판매가격은 4만 5,000달러 정도의 격차가 존재한다.

■ 시사점

향후 미국 부동산 시장은 그림자 재고의 해소 없이는 가격 상승을 포함한 본격적인 회복세를 기대하기 어려운 상황으로 올 하반기 이후에나 본격적인 회복을 기대할 수 있을 것으로 전망 된다. 따라서, **한국은 부동산 경기 부진에 의한 미국 경기 회복지연에 따르는 수출경기 둔화에 대응할 수 있는 전략 마련과 함께 국내 내수 경기 활성화 등을 통해 경기 하방 리스크를 최소화해야 한다.**

1. 최근 미국 부동산 시장 현황

○ 최근 미국 부동산 시장은 주택 판매 증가 및 재고 감소, 투자목적용 주택 구입 증가 등 수급 측면에서 여건이 개선되고 있으나, 부동산 가격 하락세가 지속되고 있어, 여전히 불확실성이 높은 상황임

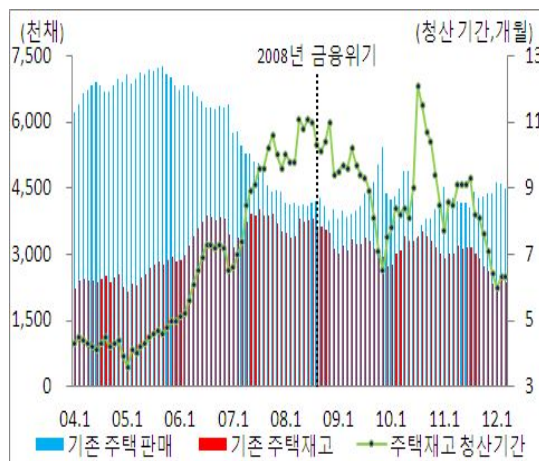
- (기존주택 시장 실적 개선) 최근 기존주택 판매 증가세가 지속되면서 재고도 감소세가 이어지고 있음

- 지난 2012년 1월 미국 기존주택 판매 실적이 463만 채를 기록하면서 2010년 5월 이후 20개월 만에 최고치를 기록하는 등 기존주택 판매 실적이 개선
- 한편, 기존주택 재고는 2012년 3월 237만 채로 주택경기가 위축되기 이전인 2005년 3월 230만 채 수준까지 감소
- 주택청산기간(판매 대비 재고 비율)도 2012년 3월에는 6.3개월로 2006년 4월 6.1개월에 근접¹⁾

- (신규주택 시장 판매 개선) 신규주택의 재고가 지속적으로 감소하면서 신규주택의 판매 대비 재고의 비율 하락세

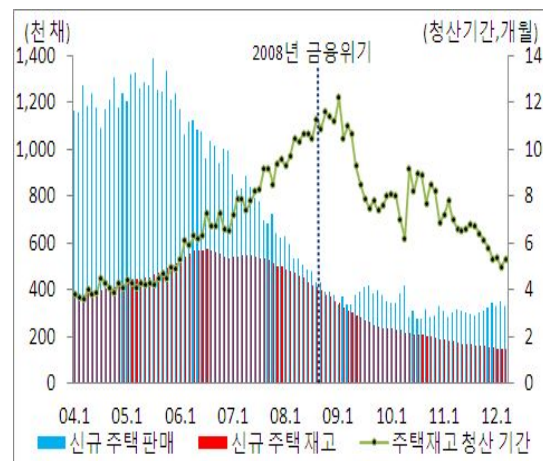
- 신규주택 판매는 2012년 2월 35만 3,000채로 전월 32만 9,000채보다 2만 4,000채 증가하며 2010년 4월 이후 최고치 기록
- 2012년 3월 신규주택 재고는 14만 4,000채로 사상최저치 기록. 2012년 3월 신규주택의 청산기간(판매 대비 재고 비율)은 5.3개월 판매분으로 하락세 지속

< 기존주택 판매와 재고 추이 >



자료 : Reuters, National Association of Realtors.

< 신규주택 판매와 재고 추이 >



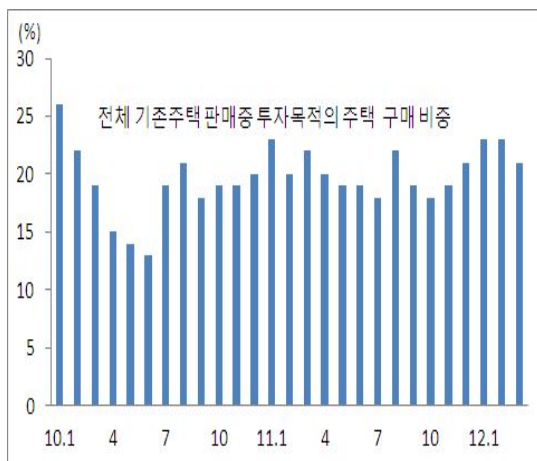
자료 : Reuters, US Census.

1) 미국 기존주택 재고 평균 청산기간이란 현재 판매속도를 기준으로 한 기존주택 재고 청산기간을 의미하는데, 주택 청산기간 = (현재재고)/(기존주택판매/12)로 구할 수 있음.

- (투자 목적 부동산 구입 증가) 최근 고탈인 주택이 매물로 나오면서 향후 주택가격이 상승할 경우 차익 실현을 꾀하는 부동산 투자 사례가 증가하고 있음
 - 美 부동산중개연합(NAR)에 따르면 전체 기존주택판매 중 투자 목적으로 구입한 주택비율은 2012년 2월 23%로 전년동월 20%보다 3%p 상승

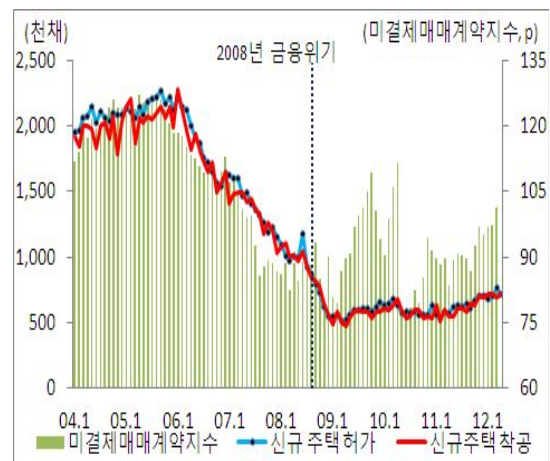
- (선행지표 개선 지속) 향후 주택 공급량을 보여주는 주택 착공 및 허가 건수가 완만하게 증가함
 - 신규주택 건설착공은 2012년 1월 72만 채로 2008년 10월 이후 최고치를 기록했으나 4월 71만 7,000채를 기록하며 다소 주춤하는 모습을 보임
 - 신규주택 허가는 2012년 3월 76만 9,000채로 2008년 10월 이후 최고치를 기록하면서 완만한 상승세 지속
 - 향후 기존 주택 판매의 변동을 예시하는 미결제 매매계약지수²⁾는 2012년 3월 101.4을 기록하며 2010년 4월 이후 최고치를 기록

<전체거래 주택 대비 투자목적 비율>



자료 : National Association of Realtors.

<신규 주택 허가 및 착공 건수 >



자료 : Reuters, US Census Bureau.

2) 미결제 매매계약지수는 PHSI(Pending Home Sale Index)는 1~2개월 후의 주택 판매 실적을 가늠하는 선행지표임. 미결제 매매계약지수란 주택을 구입하기 위해 계약은 맺었지만 계약이 아직 완전히 종료되지 않은 상태를 의미.

- (주택 구입 여건 개선 지속) 고정모기지 금리 하락과 주택구입 능력지수 상승으로 주택 구입 여건이 지속적으로 개선되고 있음

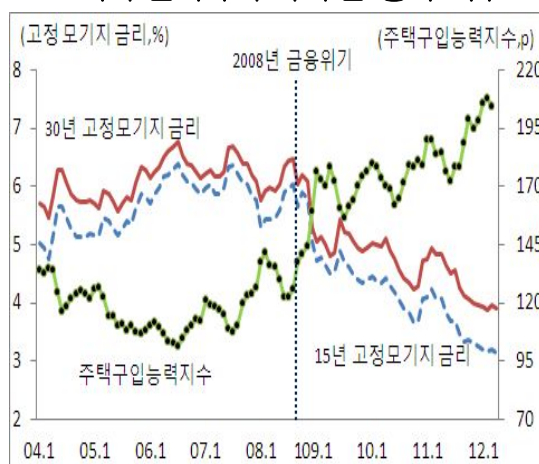
- 15년, 30년 만기 고정모기지 금리는 2012년 4월 15일 기준으로 각각 연 3.14%, 3.91%로 사상 최저치 기록
- 중간 소득 가계의 주택구입 능력 지수는 2012년 2월 207.9를 기록하며 사상 최고치 기록

○ 미국 부동산 시장의 여건이 개선되고 있음에도 불구하고, 미국주택시장을 종합적으로 나타내는 가격지수인 S&P케이스-실러(Case-Shiller) 지수는 여전히 하락세 지속

- (주택가격지수 회복 부진) 여전히 미국 주택 가격은 등락을 거듭하다 최근 다시 하락세로 반전하고 있는 등 금융위기 전 수준을 회복하지 못하고 있고, 주택 재고 청산기간도 마찬가지로

- 2012년 2월 S&P 케이스-실러(Case-Shiller) 주택가격지수는 134.2로 2011년 8월(143.0) 이후 6개월 연속 하락
- 하지만, 전년동월대비 증감률도 2011년 12월 -4.1%에서 2012년 2월 -3.5%로 3개월 연속 하락

<모기지 금리와 주택 구입 능력 지수>



자료 : National Association of Realtors, Freddie Mac.

< S&P 케이스-실러 주택가격지수 추이 >



자료 : S&P. 주 : 2000년 1월=100.

2. 미국 부동산 시장 회복 지연 원인

- (최근 미국 실물 경제회복세 다소 약화) 미국 경제는 고용시장을 중심으로 회복세를 보였으나 최근 실물 경제 지표의 혼조세 지속 등 경기 회복세가 다소 약화
 - (미국 경제 성장률과 고용시장) 미국 경제 성장률과 비농업 취업자 증가폭이 다소 하락
 - 2012년 1/4 분기 경제 성장률 연 2.2%로 2011년 4/4 분기 3.0%보다 둔화됨
 - 미국 실업률은 3월 8.2%에서 4월 8.1%로 하락하며 2009년 1월 이후 최저 수준을 기록했으나, 4월 비농업 고용은 전월 대비 11만 5,000명으로 3월 15만 4,000명에 비해 3만 9,000명이 감소함
 - 취업자가 감소했음에도 불구하고 실업률이 다소 하락한 원인은 노동 참여율이 3월 63.8%에서 4월 63.6%로 하락했기 때문임
 - (산업지수와 소비 심리지수) 제조업 및 비제조업 지수와 소비자 심리지수 지표의 혼조로 미국 경기 회복세 약화 우려
 - 공급관리자협회(ISM)에서 발표하는 PMI제조업 지수는 2월 52.4에서 3월과 4월에 각각 53.4, 54.8로 2 개월 연속 상승, 한편 PMI비제조업 지수는 2월 57.3에서 3월, 4월 각각 56.0, 53.5로 2 개월 연속 하락함
 - 또한, 美 컨퍼런스보드에서 발표하는 소비자신뢰지수는 2월 71.6에서 3월, 4월 각각 69.5와 69.2로 2개월 연속 하락함

< 미국 주요 실물경제 지표 추이 >

	2011년				2012년				
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	1월	2월	3월	4월
경제 성장률(%)	0.4	1.3	1.8	3.0	2.2	-	-	-	-
실업률(%)	8.9	9.1	9.0	8.5	8.2	8.3	8.3	8.2	8.1
PMI제조업 지수(p)	59.7	55.8	52.5	53.1	53.4	54.1	52.4	53.4	54.8
PMI비제조업 지수(p)	56.3	53.3	52.6	53.0	56.0	56.8	57.3	56.0	53.5
비농업 취업자수 증감 (천명)	246	84	202	223	154	275	259	154	115
소비자 신뢰 지수	63.8	57.6	46.4	64.8	69.5	61.5	71.6	69.5	69.2

자료 : Bureau of Economic Analysis, US Department of Labor, Institute for Supply Management.
US The Conference Board.

주 1. 경제 성장률은 전기대비 연율임.

2. 경제성장률을 제외한 분기자료는 3월, 6월, 9월, 12월 자료임

○ (고수준의 모기지 연체 비율) 2010년 1/4분기 이후 전체 모기지 연체 비율이 하락세를 보이고 있으나, 여전히 위기 전 수준을 회복하지 못하고 있음

- 전체 모기지 연체 비율은 2010년 1/4분기 10.06% 이후 하락세를 보이고 있으나, 2012년 1/4분기 7.40%로 여전히 글로벌 금융위기 전인 2008년 2/4분기 6.41% 수준을 회복하지 못하고 있음

· 2012년 1/4분기 프라임 모기지과 서브프라임 모기지의 연체 비율은 각각 4.68%, 20.39%를 기록하면서 하락세가 이어지고 있으나, 글로벌 금융위기 이전인 2008년 2/4분기 수준보다 각각 0.75%p, 1.72%p나 높은 수준임

※연체는 원리금 상환이 1회 이상 지연되었으나 주택 차압절차에 들어가지 않은 경우를 의미함

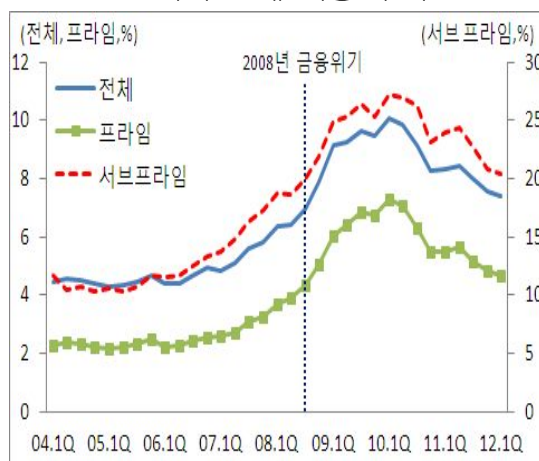
○ (지속되고 있는 담보주택 차압) 이처럼 고수준의 모기지 연체 비율이 유지되면서 전체 담보주택 차압 비율도 개선세가 매우 미약한 실정

- 전체 모기지 담보주택 차압 비율은 2012년 1/4분기 4.39%로 직전 최고치인 2010년 4/4분기 4.64%보다 다소 하락하였으나, 2008년 2/4분기 2.75%의 1.6배 수준

· 프라임 담보주택과 서브프라임 담보주택의 차압 비율은 2012년 1/4분기 각각 3.34%, 14.05%에 달하는 수준으로 개선세가 매우 약함

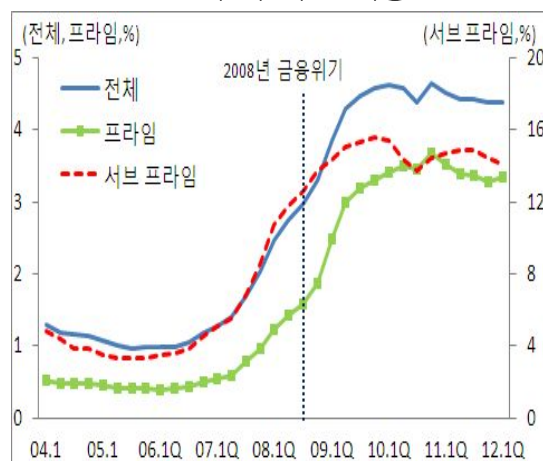
· 한편, 차압 절차가 완료되기까지 장시간이 요구됨에 따라 계류주택³⁾들의 차압 절차가 완료될 경우 담보주택 차압 비중이 재상승할 가능성이 큼

< 모기지 연체 비중 추이 >



자료 : Reuters, Mortgage Banker Association.

< 담보주택 차압 비중 >



자료 : Reuters, Mortgage Banker Association.

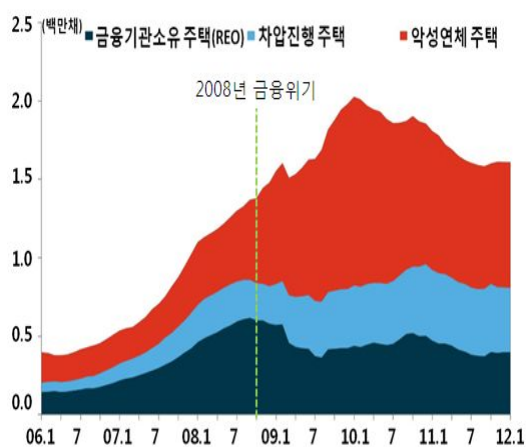
3) 계류주택: 차압 절차가 개시되었으나 절차가 완료되지 않은 주택.

○ (그림자 재고 해소 지연) 주택시장에 실거래용으로 나오지 않은 그림자 재고(Shadow Inventory)의 해소도 지연되면서 미국 부동산 가격 회복세를 약화시키는 요인으로 작용

- 최근 들어 그림자 재고가 하락하고 있지만 전체 기존주택 재고의 약 70%에 달하는 수준으로, 그림자 주택 재고 해소가 지연되고 있음
 - 그림자 재고(Shadow Inventory)란 시장에 나와 있지 않은 금융기관 소유주택(REO; Real Estate Owned), 차압절차에 들어간 주택, 악성연체주택(Seriously Delinquent Mortgage; 90일 이상 모기지가 연체된 주택)을 의미
 - 2012년 1월 그림자 재고는 160만 채를 기록, 2009년 1월 수준으로 감소하였으나, 부동산 버블의 정점인 2006년 중반 38만 채 보다 4배 이상 많은 수준일 뿐 아니라 같은 기간 전체 기존주택 재고의 68.7%를 차지
 - 그림자 재고 160만 채 중 80만 채는 90일 이상 모기지가 연체된 악성연체주택으로 아직 금융기관의 차압 절차에 들어가지 않아, 향후 미국 부동산 가격 하락요인으로 작용할 가능성이 큼

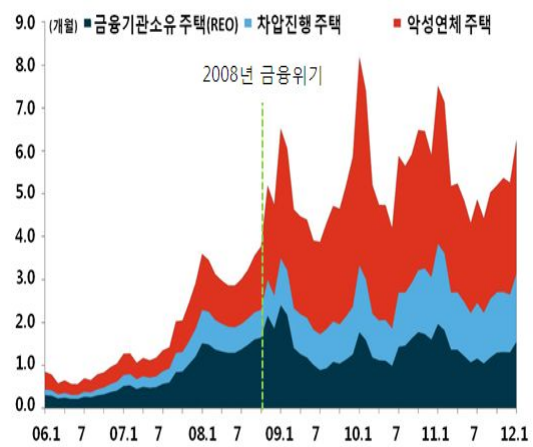
- 한편 최근에는 그림자 주택 재고 청산 기간도 다시 상승세로 전환
 - 2012년 1월 그림자 주택 재고 해소기간은 6.0개월로 2011년 5월 4.2개월을 저점으로 최근 상승세로 전환됨

< 그림자 재고 추이 >



자료 : CoreLogic.

< 그림자 재고 청산기간 >

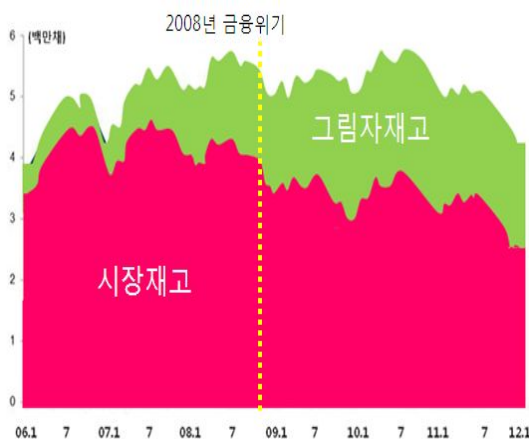


자료 : CoreLogic.

3. 미국 부동산 시장 전망과 시사점

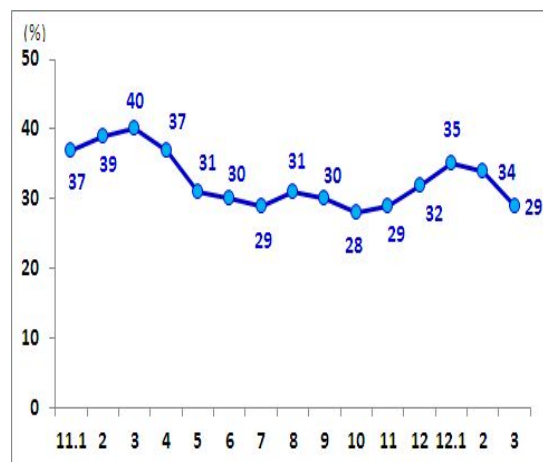
- (그림자 재고 공급 지속) 현재 미국 부동산 시장은 그림자 재고의 해소가 지연되는 가운데 기존주택 재고만 감소하고 있는 추세로, 향후에도 그림자 재고가 고탈인 매물로 당분간 공급될 전망
- 최근 미국 부동산 시장은 서브프라임 사태 이후 급증한 그림자 재고가 전혀 감소하지 않은 상황에서 기존주택 재고만 감소하고 있는 추세
 - 2006년 중반 그림자 재고가 전체 주택재고에서 차지하는 비중은 8.3%에 불과했지만, 2012년 1월에는 40.7%까지 상승
- 美 부동산중개연합(NAR)에 따르면 3월의 경우 매매된 전체 기존주택 연 448만 채 중 고탈인 주택 비중이 29%를 차지하는 등 현재 미국 부동산 시장은 그림자 재고가 고탈인 매물로 지속적으로 공급되고 있는 실정

< 전체 주택 재고 추이 >



자료 : CoreLogic

< 미국 전체 기존주택에서 고탈인 주택이 차지하는 비중 추이 >

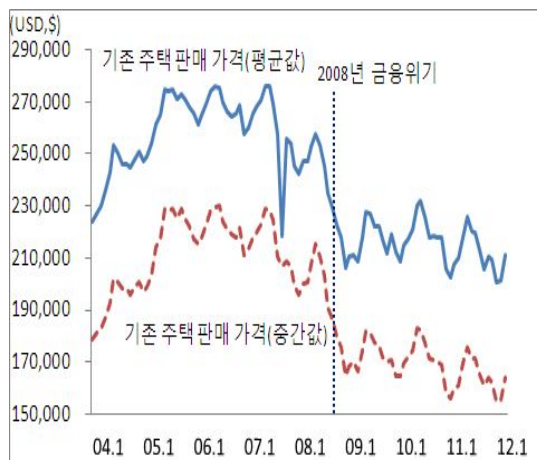


자료 : National Association of Realtors.

주 : 고탈인된 주택은 20% 이상 할인된 주택으로써 2012년 3월의 경우 압류 주택(18%)과 공매도 주택(11%)으로 구성됨.

- (미국 부동산 시장 가격 회복 지연 가능성 증대) 최근 기존 주택판매 가격이 다소 상승하고, 전미주택건설협회(NAHB)에서 발표하는 주택시장지수도 최근 상승세이나 여전히 향후 주택 시장을 비관적으로 보는 견해가 우세하기 때문에 부동산시장 회복 시간이 더 필요할 전망
- 2012년 3월 기존주택판매 가격의 중간값과 평균값이 각각 16만 4,000달러, 21만 1,000달러로 이는 부동산 버블의 정점 시기인 2006년 6월 23만 달러 (중간값), 27만 6,000달러(평균)에 비해 28.7%, 23.6%씩 낮은 수준
- 전미주택건설협회(NAHB)에서 발표하는 주택시장지수(HMI)의 경우, 최근 상승하였으나 기준점인 50의 절반 수준에 머물고 있음
 - 주택시장지수(HMI; Housing Market Index)는 미국주택건설업체와 웰스파고 은행이 공동 발표하는데, 50미만이면 주택시장이 6개월 후에 악화될 것이라고 보는 업체들이 많다는 것이고 50보다 높으면 낙관적으로 보는 업체가 많다는 것을 의미. 50이면 낙관적인 견해와 비관적인 견해가 동일
 - 주택시장지수는 2011년 9월 14를 기록한 후 2012년 5월 29까지 상승했으나, 여전히 주택경기를 낙관적으로 볼 수 있는 기준인 50을 크게 하회하는 수준일 뿐 아니라 최근 압류주택 매물 등으로 주택경기 회복에 시간이 걸릴 것이라는 전망이 우세함

< 기존 주택가격 추이 >



자료 : National Association of Realtors.

< 주택시장지수(HMI) 추이 >



자료 : 미국주택건설협회(NAHB).

○ (부동산 관련 주요 기관들의 약한 기대감) 미국 부동산 관련 주요 기관들의 향후 미국 부동산 시장 전망에 따르면 미국 부동산 시장 회복세는 상당히 미약할 것으로 보이며, 2012년 내에는 글로벌 금융위기 이전 수준을 회복하지 못할 것으로 전망

- 패니 매(Fannie Mae)와 미국부동산중개연합(NAR) 등 미국 부동산 관련 주요 기관들의 전망을 살펴보면 향후 미국 부동산 경기는 미약하나마 회복세 기대
 - 패니 매는 2012년 주택착공과 신규주택 판매 및 기존주택 판매 전망치를 각각 1월에는 70.4만 채, 33.6만 채, 440.6만 채로 전망하였으나, 2월에는 70.8만 채, 33.8만 채, 453만 채, 3월에는 73.0만 채, 33.9만 채, 453.7만 채, 4월에는 73.1만 채, 33.8만 채, 458.4만 채로 상향 전망함
 - 한편, 미국부동산중개연합도 2011년에 비해 주택착공, 신규주택 판매, 기존주택 판매, 기존주택 판매 가격(중간 값)이 2012년과 2013년에 개선될 것으로 전망

< 패니 매 주택 시장 전망치 >

(연간 천 채, 천 달러)

구분	2012년					2013년				
	주택착공	신규주택판매	기존주택판매	신규주택가격	기존주택가격	주택착공	신규주택판매	기존주택판매	신규주택가격	기존주택가격
1월 전망치	704	336	4,406	218.2	161.5	883	430	4,549	218.2	161.6
2월 전망치	708	338	4,530	218.6	161.2	883	430	4,669	218.6	161.2
3월 전망치	730	339	4,537	219.2	161.0	883	430	4,666	220.7	162.1
4월 전망치	731	338	4,584	219.2	160.8	883	430	4,673	217.9	159.9

자료 : Fannie Mae.

- 하지만, 이들 기관들의 전망치는 글로벌 금융위기 이전 수준에 미치지 못하고 있어, 미국 부동산 경기의 본격 회복세에는 향후에도 상당 기간 필요
 - 미국부동산중개협회의 2012년과 2013년 주택착공을 포함한 전망치와 글로벌 금융위기 이전인 2007년 실적을 비교하면 주택착공은 40만 채 이상, 신규주택 판매는 20만 채 이상, 기존주택 판매는 30만 채, 기존주택 판매가격은 4.5만 달러정도의 격차가 존재

< 미국부동산중개협회의 전망치 >

(연간 천 채, 천 달러)

구분	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12(F)	'13(F)
주택착공	1,839	1,398	905	583	605	611	760	960
신규주택 판매	1,051	776	485	375	323	304	400	530
기존주택 판매	6,520	5,020	4,120	4,340	4,190	4,260	4,650	4,710
기존주택 판매가격 (중간값)	220.0	217.0	199.1	172.5	172.9	166.1	168.0	172.0

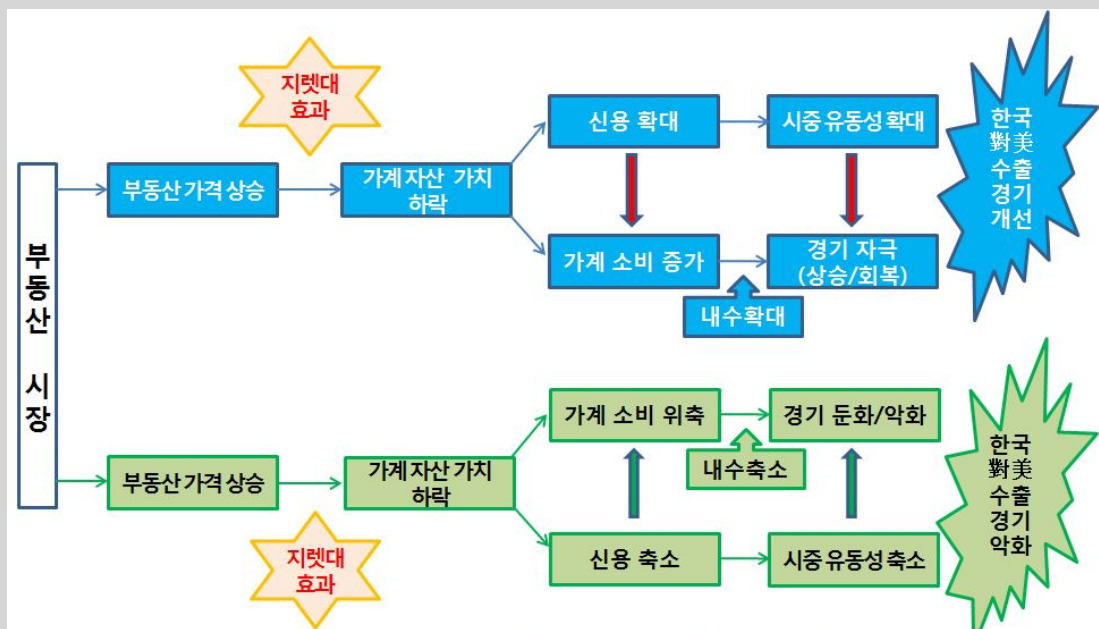
자료 : National Association of Realtors, US Census.
 주 1. 2012년 3월 26일 발표 기준.
 2. 2006-2008년까지의 기존주택 판매가격은 연평균값.

- (시사점) 향후 미국 부동산 시장은 그림자 재고(Shadow Inventory)의 해소 없이는 가격 상승을 포함한 본격적인 회복세를 기대하기 어려운 상황임
- 한국은 미국 경기 회복지연에 따르는 수출경기 둔화에 대응할 수 있는 전략 마련과 함께 국내 내수 경기 활성화 등을 통해 경기 하방 리스크를 최소화해야 함

경제연구본부 정민 선임연구원(2072-6220, chungm@hri.co.kr)
 이부형 연구위원(2072-6306, leebuh@hri.co.kr)

< 참고 > 미국 부동산 시장의 중요성

- 미국 부동산 시장은 가격 변동에 따르는 가계자산 레버리지효과와 금융기관 경영 실적 변화 등을 통해 미국 거시경제에 영향을 미칠 뿐 아니라 이 과정에서 대외거래에까지 영향을 미침으로써 세계 및 국내 경제에 큰 영향을 미침
- 미국 주택가격이 상승하면 가계가 보유한 자산가치가 ‘지렛대효과’ 때문에 급격히 상승하게 되는데 이는 미국 가계소비 증가를 유발하여 미국 경기 뿐 아니라 세계 및 한국의 對美 수출 경기를 개선시키는 작용을 함
 - 가계소비 증가는 미국 경제의 70%를 차지하는 민간소비를 증대 미국 경기 회복의 원동력으로 작용
- 반대로 미국 주택가격이 하락하면 가계 보유자산 가치가 하락하면서 가계소비가 위축, 미국 경제도 그만큼 부정적인 영향을 받을 수밖에 없음
 - 부동산 가격의 하락에 따르는 주택담보 가치 하락은 금융권의 대출 상환 요구가 증대하는 등 가계의 부채상환부담을 가중시켜 가계소비 여력을 악화
 - 한편, 미국의 경우 부동산 가격 하락이 지속될 경우 금융기관의 대출 태도를 악화시켜, 기업의 투자 부진은 물론 고용 환경까지 악화시키면서 전반적인 경기 전반의 침체를 유발



지렛대 효과 (leverage effect) : 차입금 등 다른 사람의 자본을 이용한 자기자본이익률 상승효과
 · 부동산 투자 등에서 미래에 가격이 오를 것이 예상될 경우, 은행이나 타인에게 투자금의 일부를 차입하여 투자하면 자신의 적은 투자금액으로도 상당한 이익을 얻을 수 있다.

주요 국내외 경제지표

□ 주요국 성장률 추이

구분	2010년					2011					2012년
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간(E)
미국	3.0	3.9	3.7	2.5	2.3	1.7	0.4	1.3	1.8	3.0	2.1
유로 지역	1.9	0.4	1.0	0.4	0.3	1.4	0.8	0.2	0.2	-0.3	-0.3
일본	4.4	6.1	5.2	2.3	-0.6	-0.9	-6.8	-1.5	7.0	-2.3	2.0
중국	10.3	11.9	11.1	10.6	9.8	9.2	9.7	9.5	9.1	8.9	8.2

주: 1) 2012년 전망치는 IMF 2012년 4월 기준임.

2) 미국, 일본은 전기대비 연율, EU는 전기대비, 중국은 전년동기대비 기준임.

□ 국제 금융 지표

구분	2010년말	2011년		2012년		전주비	
		6월말	12월말	5월 11일	5월 17일		
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	3.30	3.16	1.88	1.85	1.70	-0.15%p
	엔/달러	81.19	80.66	77.66	79.87	80.39	0.52 ¥
	달러/유로	1.3350	1.4492	1.2955	1.2932	1.2721	-0.0211\$
	다우존스지수(p)	11,578	12,414	12,218	12,821	12,442	-379p
	닛케이지수(p)	10,229	9,817	8,455	8,953	8,877	-76p
국내	국고채 3년물 금리(%)	3.38	3.76	3.34	3.37	3.39	0.02%p
	원/달러(원)	1,134.8	1,067.7	1,151.8	1,146.6	1,162.9	16.3원
	코스피지수(p)	2,051.0	2,100.7	1,825.7	1,917.1	1,845.2	-71.9p

□ 해외 원자재 가격 지표

구분	2010년말	2011년		2012년		전주비	
		6월말	12월말	5월 11일	5월 17일		
국제 유가	WTI	91.40	95.18	99.22	96.00	92.50	-3.50\$
	Dubai	88.80	106.75	104.89	108.41	107.16	-1.25\$
CRB선물지수	332.80	338.05	305.30	291.80	289.55	-2.25p	

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.

□ 국내 주요 경제지표 추이

구 분		2009	2010	2011					2012E	
				1/4	2/4	3/4	4/4	연간		
국민계정	경제성장률 (%)	0.3	6.3	4.2	3.5	3.6	3.3	3.6	4.0	
	민간소비 (%)	0.0	4.1	2.8	3.0	2.0	1.2	2.2	2.5	
	건설투자 (%)	3.4	-1.4	-11.9	-6.8	-4.6	-4.0	-6.5	2.3	
	설비투자 (%)	-9.8	25.0	11.7	7.5	1.0	-3.4	3.8	5.5	
대외거래	경상수지 (억 \$)	328	294	26	55	69	127	277	170	
	통관기준	무역수지 (억\$)	404	412	71	84	63	104	321	290
		수출 (억 \$)	3,635	4,664	1,310	1,427	1,412	1,416	5,565	6,344
		증감률 (%)	(-13.9)	(28.3)	(29.6)	(18.7)	(21.4)	(10.0)	(19.3)	(14.0)
		수입 (억 \$)	3,231	4,252	1,239	1,343	1,349	1,313	5,244	6,054
증감률 (%)	(-25.8)	(31.6)	(26.2)	(27.1)	(27.6)	(13.4)	(23.3)	(15.5)		
소비자물가 상승률 (%)		2.8	3.0	3.8	4.0	4.3	4.0	4.0	3.5	
실업률 (%)		3.6	3.7	4.2	3.4	3.1	2.9	3.4	3.6	
국고채수익률 (3년, 평균, %)		4.0	3.7	3.8	3.7	3.6	3.4	3.6	4.0	
원/달러 환율 (평균, 원)		1,276	1,156	1,120	1,083	1,085	1,144	1,108	1,050	

주: E(Expectation)는 전망치