

▪  
Market Impacts of the Housing Policies  
After the Foreign Exchange and Financial Crisis

© 2000,

2000-9

·  
Market Impacts of the Housing Policies  
After the Foreign Exchange and Financial Crisis

●

·

■

■

■

■

■

■

■



.

.

2000-9 . .

. , / . / .  
· 2-22 / · 2000 12 31 / · 2000 12 31  
·  
1591-6 (431-712)  
· 031-380-0429( ) 031-380-0114( ) / · 031-380-0474  
· 7,000 / ISBN · 89-8182-121-6  
<http://www.krihs.re.kr>

©2000,

\*

.



1997 . 가 가  
 , , ,  
 , , 가 1998  
 , ,  
 , 가  
 2 10 .  
 , ,  
 , .  
 , 가 3 ,  
 . 가 ,  
 1997 10 . 가 ,  
 , . 가 ,

· 가 ,  
·  
·

2000. 10. 31



1997 가 가  
, , , ,  
, , 가 . 1998  
, ,  
, 가  
2 10 .  
가 가  
가 가  
2 . 가  
,  
가 , 가 ,  
가

가 , 가 가

3 가 , 10

10

1998 5 22

1998 6

, 1998 9

, 1998 12

, 1999 3

, 1999 5

, 1999 8

1999 9 가

, 1999 10

, 2000 1

4

. < 3-4 >

, < 3-6 >, < 3-8 >, < 3-11 >



4

가

2

가

5

	1) 2)	1) 가 2) 3) ,	
	3) 4) 5)	4) ( , , , )	1) 2) 3) 4)
	6) 7) 8)		
		5)	

, ,가

가

가

가

5

4

가

가

, 1

가

.

.

.

.

가

가

.



.....  
.....

**1**

**2** .

1.	.....	3
2.	.....	7
3. 가	.....	10

**3** .

1.	.....	13
1) 가	.....	13
2)	.....	15
3)	.....	16
2.	.....	29
1)	.....	29
2)	.....	38
3)	.....	46
4)	.....	51

4

1.		.....	57
1)		.....	57
2)	1	.....	59
3)		.....	61
4)		.....	62
5)		.....	63
6)		.....	64
7)	.	.....	67
8)		.....	68
9)		.....	69
10)		.....	71
2.		.....	73
1)	가	.....	73
2)	, .	.....	76
3)		.....	77
4)		.....	78
3.		.....	81
1)		.....	82
2)		.....	83
3)		.....	84
4)		.....	85
5)		가 .....	85
4.		가 .....	86
1)		가 .....	87
2)		가 .....	88
3)		.....	88
4)		.....	91
5.	가	.....	93

<b>5</b>		
1.	.....	97
2.	.....	99
1)	.....	99
2)	.....	103
3)	.....	108
4)	.....	109
:	.....	111
.	.....	145
<b>ABSTRACT</b>	.....	147



< 2-1> 2000	.....	7
< 2-2>	.....	9
< 3-1>	.....	17
< 3-2>	.....	19
< 3-3>	가 .....	19
< 3-4> 1999	.....	27
< 3-5>	.....	30
< 3-6>	: .....	38
< 3-7> 2000	.....	45
< 3-8>	: .....	47
< 3-9> 1999	(1999.5.31,1999.8.20) .....	48
< 3-10> 2000	(2000.1.10) .....	48
< 3-11>	.....	52
< 4-1> 1	.....	60
< 4-2> 1	.....	61
< 4-3>	.....	63
< 4-4>	.....	65
< 4-5>	.....	72

< 4-6>	가	.....	73
< 4-7>	,	.....	76
< 4-8>		.....	77
< 4-9>		.....	78
< 4-10>		.....	79
< 4-11>		.....	81
< 4-12>	( )	.....	84
< 4-13>	가	.....	86
< 4-14>		.....	89
< 4-15>		.....	92





< 2-1	( )	.....	5
< 2-2>	( )	.....	5
< 2-3>	( )	.....	5
< 2-4>		.....	6
< 2-5>	가	.....	8
< 2-6>	( )	.....	8
< 2-7>		.....	9
< 2-8>	가	.....	10
< 2-9>	가	.....	11
< 3-1>	가	.....	16

# CHAPTER 1

---

1997

.  
.  
, ) 1997 10 .  
, ) . 가  
, )  
. 2  
. , 가  
가 . 3  
. 가 ,

. . . . .

. 4

가  
가 .2

가 .

가

# CHAPTER 2

---

1997

가  
가

1.

가

가  
가

2000 3

, 가 가

가 1990

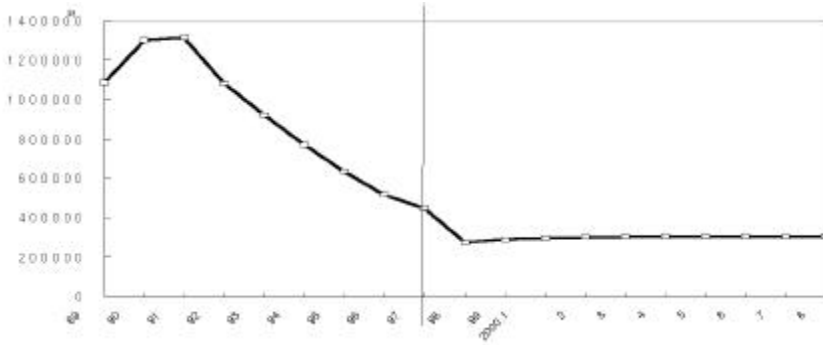
1997

( < 2-1 > ).

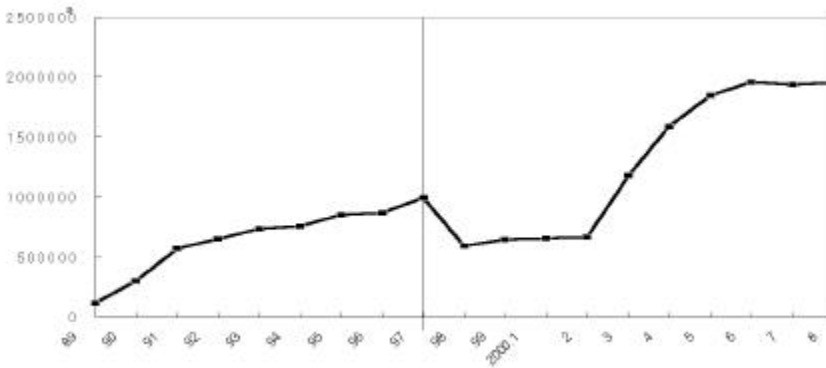
가 가 , 가  
가 가 . 2000 3 가  
가 가

( < 2-2 > ).

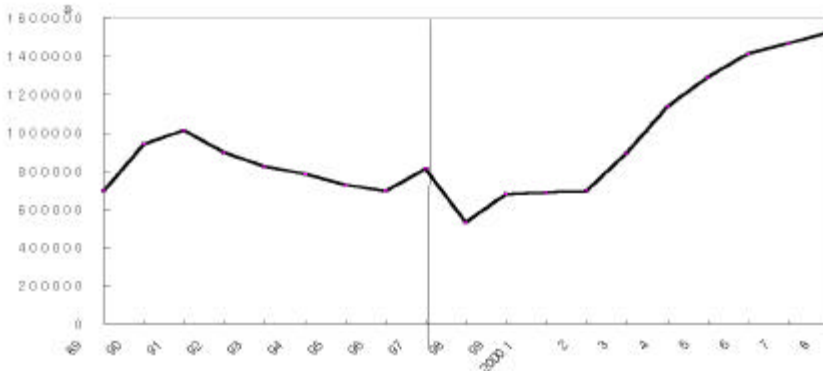
가



< 2-1 ( )

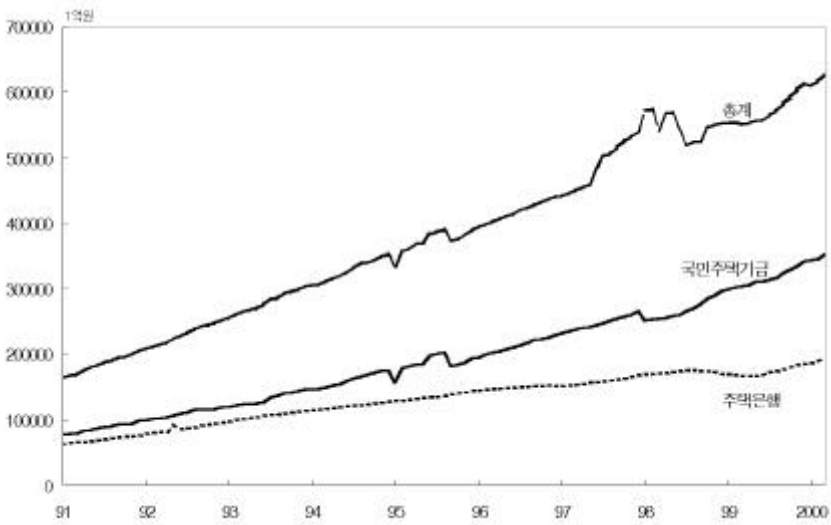


< 2-2> ( )



< 2-3> ( )

가 1991 200 1980 1995 , 1997  
 가 2000 3 가 (<  
 2-3> ). 2000 3  
 가 가  
 가 , 가  
 가 2000 3  
 가 가  
 가  
 가 가



< 2-4 >

가 가 ,  
 ,  
 가 1998

가

2.5 ,

2.

1), 가 ,

< 2-1 > 2000

( : )

	1-2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	38,270	28,427	39,819	26,068	33,801	47,154	37,127	40,262	40,275	341,203
	12,793	13,041	9,620	5,607	10,619	16,140	5,511	9,076	9,672	92,079
	25,477	25,386	30,199	20,461	23,182	31,014	31,616	31,186	30,603	249,124

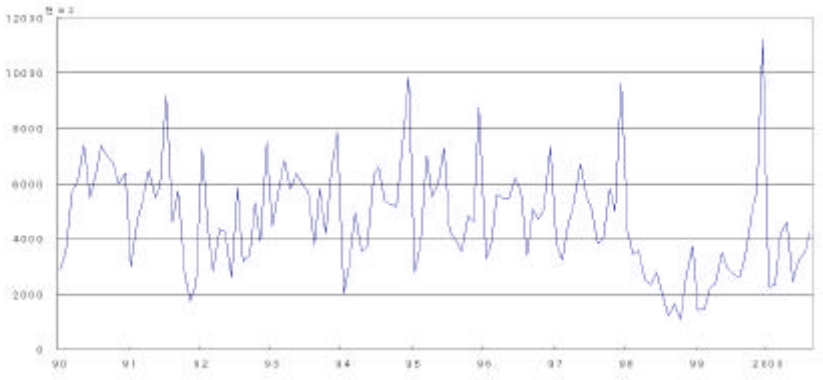
:

1980 25 1990 75  
 1997 60  
 1998 31 가 1999 40  
 . 2000 10 341,203 ,  
 92,079 , 249,124 .

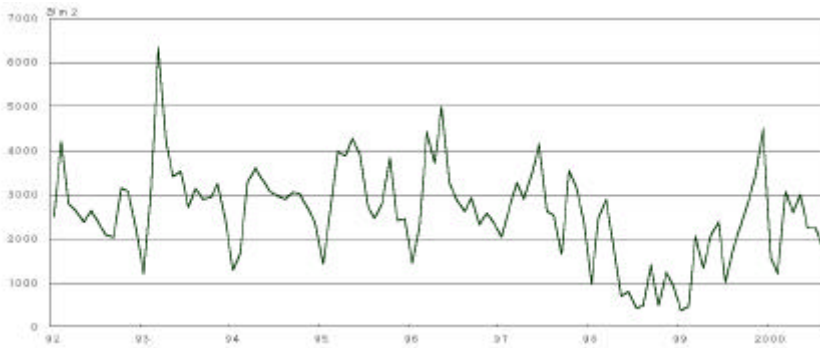
1) 가 , 가



(252,953 ) 34.9%가 , 53.6% 가  
 가 .  
 가 .



< 2-5> 가



< 2-6> ( )

가 1990  
 가 , 1999  
 . 1999 가  
 가 (< 2-5> < 2-6> ).

1990

가2

1999

10

2)

( )

< 2-2 >

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	41	60	168	179	221	416	89	113
	6,065	4,107	4,144	3,900	3,679	3,128	3,555	3,840
	116	116	115	114	112	111	94	92
	5,949	3,991	4,029	3,786	3,567	3,017	3,461	3,748
(%)	0.7	15	4.1	4.6	6.1	13.3	2.5	2.9

: (2000.12), (2000.10)



< 2-7 >

2)

3 < 3-1 >

1995 10 16

1995 11

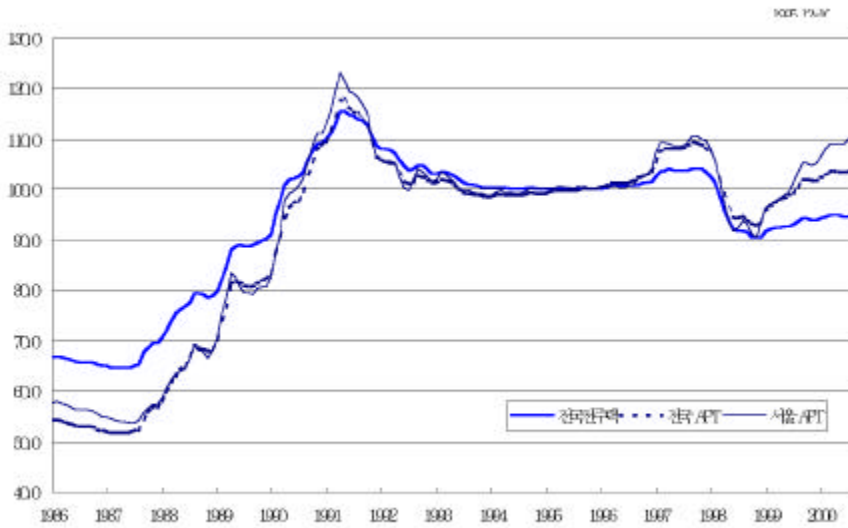
1998 7 11 6 3

1998 2000 10

5 8 ( 19 )

17,004 , 8,040 , 9,064

### 3. 가



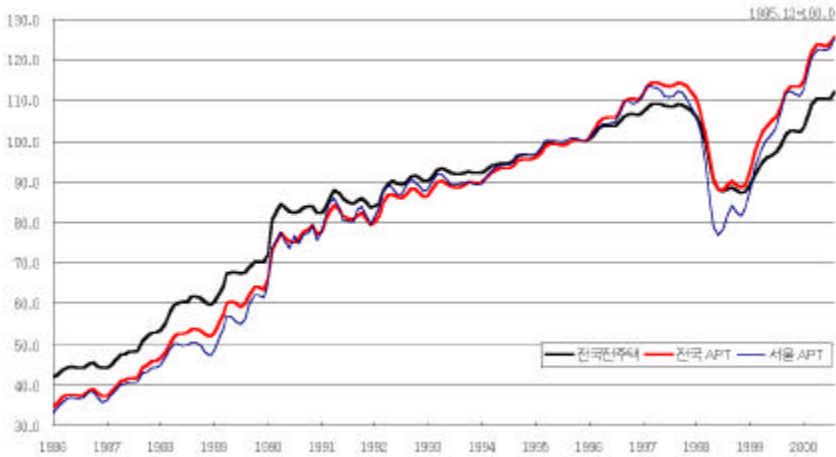
< 2-8 > 가

가 1980

가 1991

가 1995

, 1997 가  
 , 1998 가  
 가 가  
 가 1990 가  
 가 1997 가  
 가 1998 가  
 가 가  
 가 가  
 가 가  
 가 가  
 가 가  
 가 가  
 가 가  
 가 가  
 가 가



< 2-9> 가

, , 가

# CHAPTER 3

---

## 1. .

1) 가 3)

1997

가

가

---

3) 「 」: , 1998 가 , “ ”,

, , 가  
, 가 .  
가 , 가 .  
가 가 ,  
. 가 .  
. .  
( 37%)  
, ,  
. .  
가 ,  
가 .  
1996 .  
, .  
. .  
, .  
가 10%

가 .

.

가 가 .

2)

) 가 , )  
) , ) , )

.4)

IMF

, 가 ,

가

1998

. , < 3-1> 1997

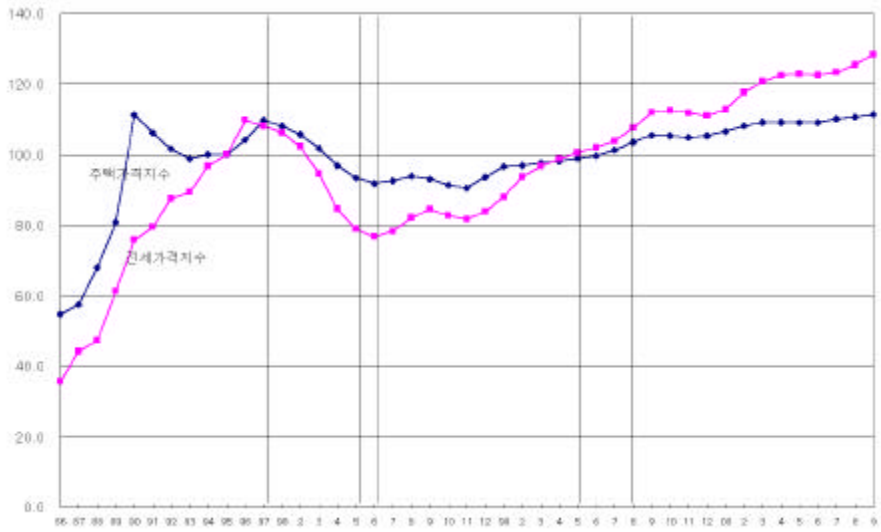
1998 5

가

가

4) , 「 , 『 , 1998. 4





< 3-1> 가

. 1998

1999 , < 3-1>

. 1999

가 가

가

3)

< 3-1 >

1998.5.22		· : ·
1998.6.22		· : , ·
1998.9.7		· :
1998.12.12		· : 가
1999.3.22		· : , 10 가 1999 20 (40 )
1999.5.31		· · 가 , 가 · · ,
1999.8.20		· · , 가 가 가 가 · 가 가 가 · , 가

1999.9	가	. 가 가
1999.10.7		. 가 가 .
2000.1.10	2000	. 50 .

: ,

5).

(1) (1998.5.22)

가 가  
가 .  
1996 12.57% 1997  
24.31% 2 . 1998

---

5) 가 , 가 .

< 3-2>

	1995.12	1996.12	1997.12	1998.1	1998.2	1998.3	1998.12
(3, )	11.65	12.57	24.31	23.36	19.78	18.98	8.30

1998 8.3%  
 가 1997  
 가 2% , 98  
 4 가 7.7%(1997 ) ,  
 1998 4 13% .  
 가 30% .

< 3-3> 가

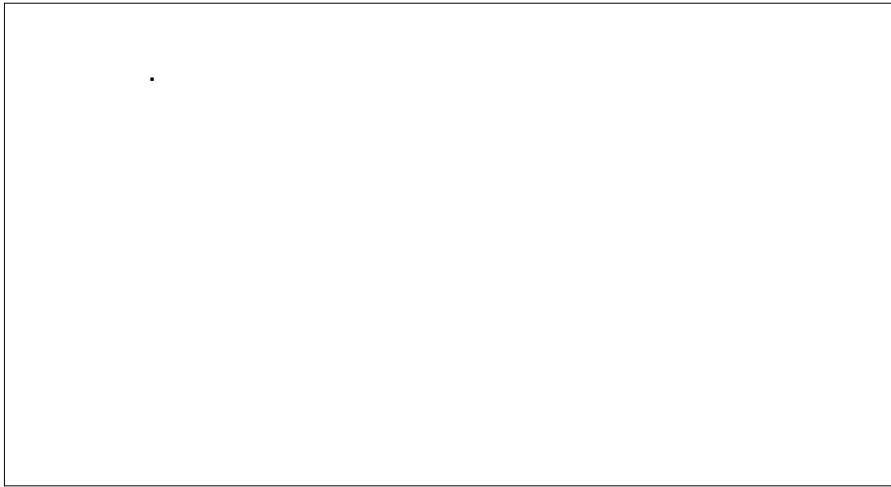
	1996	1997	1998.1 4	1998.1	1998.2	1998.3	1998.4
(%)	15	2.0	-7.7	-0.8	-13	-2.8	-2.8
( )	42	5.1	-12.1	-14	-22	-3.8	-4.7
(%)	64	0.9	-13.0	-1.0	-24	-4.1	-5.5

1998 1 3 91  
 16.1% , 135  
 (46 ) 3 가 .  
 가 가  
 가 1997 8,445  
 1998 4 1 3000 가 .  
 가 1 6

1997 3.1:1 1998 4 0.46:1 , 1998  
2 4 60.7%

가 .  
30%(18 ) 36 가 .

6).



(2)

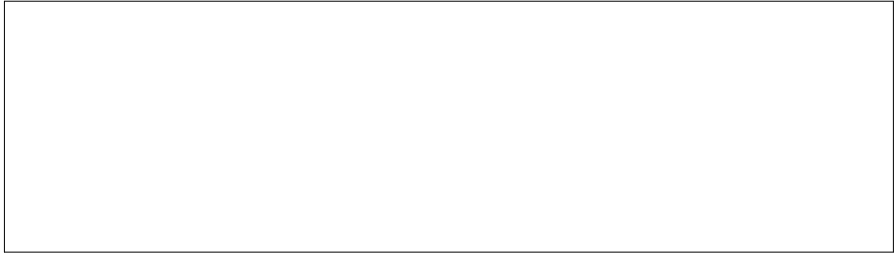
(1998.6.22)

가 가 1998 5

1998 1 5 137 39%가  
, (1997 10 ) 85 가 1998 5

6) < > .

108 가 . , 가



(3) (1998.9.7)

가  
30 40%, 70 80%  
(1997 84.5%, 5 3.3%, 6 1.2%, 7  
41.2%) .7 188 42%  
1998 7 116 4 5  
가 , 11,684 6  
9,636 21.3% 가 . 1998 5 6

가

가

가

(4)

(1998.12.12)

1998 가 9 13.4%가 , 가 11  
 12.7%, 18.7%가 . , , 가가  
 41 54% 가 (11 2,028  
 2 가) 가 .  
 7) 가

가

---

7) GDP 20%, 9%

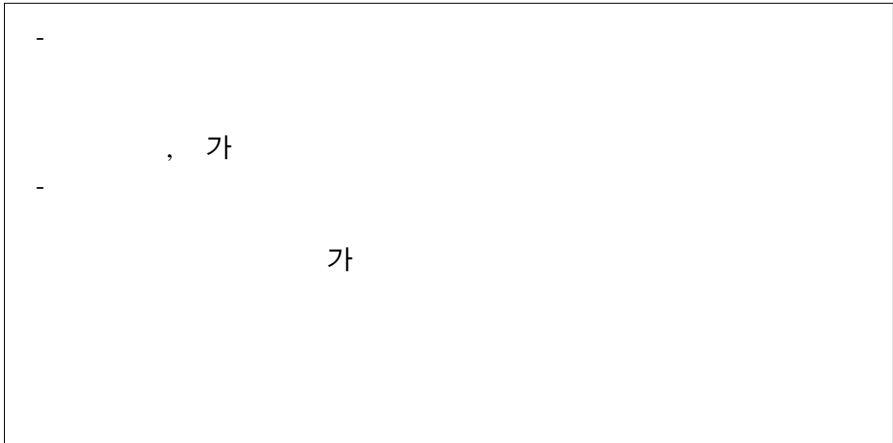


가

(5) (1999.3.22)

, 1998 가가 61% 306  
 , 1999 가 가 1 17,698  
 48.2% , 66.5%  
 1999 40 가가  
 가 , .  
 , 1999  
 (40 ) 10 가 20  
 가 . 5  
 가 , 1 7,522 ( 1  
 7,198 , 324 ) 가 .





(6) (1999.5.31)

1990 50 60 가  
 , 가 (1998 -12.4%) , (-15.2%)  
 가 가  
 가

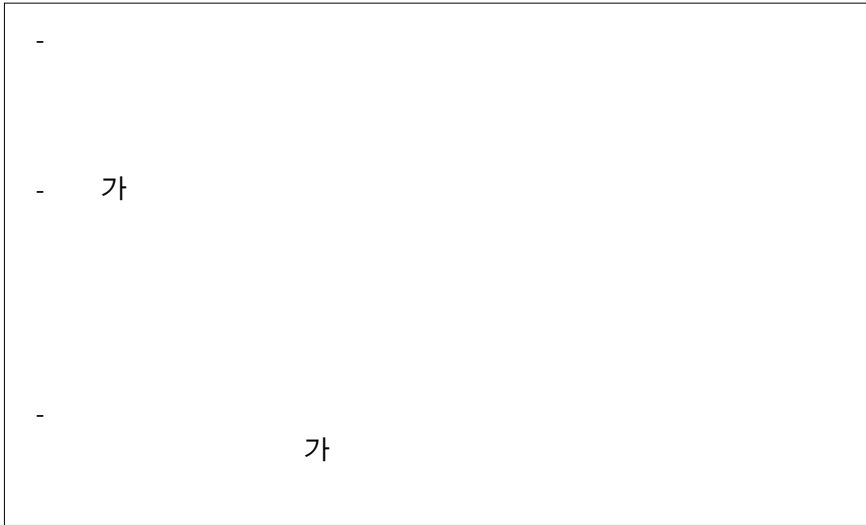
(18 25.7 )  
 가 ,  
 .

(7) (1999.8.20)

59 5.5% ,  
 가  
 . , 가 가  
 가 .  
 가 1997 221 1998 416 , 1999  
 51 , 가  
 1999 6 214 , 75 .  
 가 가  
 가

(%)	1997	1998	1999.1-7	1997
가	2.0	-12.4	2.3	90
가	0.9	-18.4	11.2	91

가  
가



(8) 가 (1999.9)

(-18.4%)

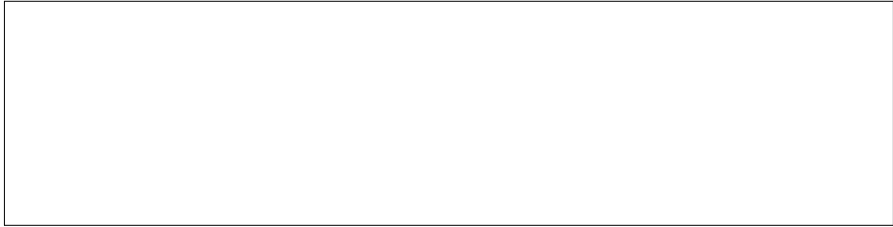
(1999 1 7 11.2%)가

91%

가

가

가



(9) (1999.10.7)

가 , 1999 가 , .

< 3-4 > 1999

	1998	1999
GDP	- 5.8%	+ 7.3%
	- 8.2%	+ 6.1%
	- 38.5%	+24.8%
	- 10.2%	- 10.8%

5.4% , 가 2.6% , 1999 1 8 321 .

	1999.1 8	
	28 2	-5.4%
가	3.533 m <sup>2</sup>	-2.6%
	321	1998 2, 103

가 1999 8 3.1%

13.0% 90% 가  
 8 ‘ 가 ’  
 8 171 34.3%  
 8 가 ,  
 8 77 1998 26 .

-	20	가
-	5	3 가
-		

(10) 2000

(2000.1.10)

(2000 1 3 ) “  
 3 1 ,  
 ” “ 50  
 2002 가 가  
 ”

14 가 50

2000

2.

10

가

1)

< 3-5 >

	- (1998.5. 22 ) - 가 (1999.10.7 )
	- (1998.6.22 , 1998.9.7 , 1998.12.12 , 1999.3.22 , 1999.5.31 , 1999.8.20 , 2000.1.10 ) - (1999.5.31 ) - (1998.5.22 , 1998.12.12 , 2000.1.10 ) - (1998.12.12 , 1999.3.22 , 1999.5.31 , 1999.8.20 , 2000.1.10 ) - (1999.5.31 , 1999.8.20 , 1999.9 , 2000.1.10 )
	- (1998.5.22 ) - (1998.5.22 ) - (1998.5.22 , 1999.3.22 ) - (1998.12.12 )
	- (1998.5.22 )

: ( )

(1)

(98.5.22 )<sup>8)</sup>

1998

85m<sup>2</sup>

1

50%

8)

가  
(1999.10.7 )

가 ,  
20  
가 ,  
가 .  
1999 12 5  
가 .  
1 가 .

, 1997 9 가

.  
,  
가 , 가  
가 9).

가  
7 ,  
5 3

---

9) 2000 1 2000 3



(2)

(1998.6.22 , 1998.9.7 ,  
1998.12.12 , 1999.3.22 , 1999.5.31 , 1999.8.20 , 2000.1.10 )

1998.6.22	85m <sup>2</sup>	3 12%, 3 10 4 (1998 1 2 , 1999 1 2 ) 5 1998, 1999 1 8 2 2250 (9 )	
1998.9.7	85m <sup>2</sup>	6 7 2 가 [1996.1 1998.5 가 133 ×40%(18 25.7 )×60%( )]	
1998.6.22	85m <sup>2</sup>	(5 ) 1998.9.3 26,440 1 528	
1998.9.7	85m <sup>2</sup>	가 50% 6 1	
1998.12.12	25.7 가	1999 4 가 (1998 3 8 ), 11%(12% ) , 2 4 3 5 .	2
1999.3.22	25.7	. : 11% 10% . : . :10 1125 . : 3 5	2,500 가 (2 2.25 , 4 4.5 )
1999.5.31	25.7	. : 10% 9.5%	
1999.8.20	25.7	. : 9.5% 8.5%(2000.6 ) . : 3 5	1999 3 8,500 , 112,500
2000.1.10	18	. : 8.5% 8.0%(3 ) . : 3 . : 3 10	2 3,150 (10 )

,  
 ,  
 . 1998 6  
 25.7 (85m<sup>2</sup>) 3  
 12% . , 25.7 (85m<sup>2</sup>)  
 .  
 1998 6 3  
 12% , 1998 12 5  
 11% . 1999 3 가 10% ,  
 5 9.5% . 가

(1999.5 )

1998 6 18 25.7  
 1999 5  
 , 가 .  
 3 9.5% .  
 가

(2000.1.10 )

2000 1  
 . 3 ,  
 7% , 3 .

(1998.12.12 , 1999.3.22 ,  
1999.5.31 , 1999.8.20 , 2000.1.10 )

98.12.12	25.7	· : 1,600 가 50%, (3,000 4,000 ) · : 10.5%	900 ( )
99.3.22	25.7	· : 1,600 2,000 · : 5,625 15,000	2,100 (900 3,000 )
99.5.31	1	: 1,600 2,000 1,000 1,500 7.5 9.5% 7.5 9.0%	1,311 3,000
99.8.20		2 4 , 7% : 15,000 22,500	9 ,
		1,500 3,000 , 6,700 13,400 , 7%	
2000.1.10		· 5 5 · 3 · : 4 1/3( 6 ) · : 7.75%, 4 9% · : 5 10	3,500 1 8 (9 45 )
2000.1.10		· 5 5 · 3 · : 3 1/2( 5 ) · : 7.75%, 4 9% · : 4 6 (2 )	2,000 1 2 (7 4 )

가

1,000 2000  
 1 5,000 가

(1999.5.31 , 1999.8.20 , 1999.9 , 2000.1.10 )

1999.5.31	1999.1 1 750 (1999.2.22 500 1999.5.12 250 ) 2 1,500	(750 ) (1999.6)
1999.8.20	750 1 , 3%, 2 (1 가 ), 2 3 5 ,	1,500 3,000
1999.9	· : 3% · : 7%	1,500 3 1,000 3
2000.1.10	3% 4	3
2000.1.10	50% 2 (3 ) : 8.5% : 2 4	1 2

1998 1998  
 가 가 가 < 3-1>  
 1999 가  
 가  
 가  
 , 가

2000 1

(3)

(1998.5.22 )

1998

30 50%

1998 2

(20%)

1998

( 85m<sup>2</sup>)

5

5

5

5

(1998.5.22 )

1998

60 85m<sup>2</sup>

25%

40m<sup>2</sup>

가

, 40 60m<sup>2</sup>

50%

가

가

가 0.8%( 0.2%,

0.6%)

(1998.5.22 , 1999.3.22 )

가

가

, 1995 12 31

60

24

(180 ) 40%( 72 )

. 1996 1 1

가

(180 )

40%( 72 )

1998 5 22

1998 5 22

1999 6 30

25.7

72

. 1999 3 22

1999

120

. 2000 10

300

가

1995

1995 10 31

1995 11 1

1997 12 31

30%

(1998.12.12 )

1 1

‘3 ’ ‘1

’ 1999 1 1 1

(4) :

(1998.5.22 )

1998

가 가

2)

< 3-6 >

:

-	(1998.5.22 , 1998.12.12 )
-	(1998.5.22 )
-	(1998.5.22 )
-	가 (1998.9.7 , 1998.12.12 )
-	(1998.12.12 )
-	(1999.5.31 )
-	(1999.8.20 )
-	(1998.5.22 , 1999.3.22 )
-	(1999.8.20 )
-	(1998.12.12 , 1999.5.31 )
-	(1998.5.22 )
-	(1998.5.22 )
-	(1998.6.22 )
-	(1998.6.22 , 1999.5.31 , 1999.8.20 , 1999.9 )
-	(1998.6.22 )
-	(1998.6.22 , 1999.3.22 , 1999.5.31 ,
-	1999.8.20 )
-	(1999.8.20 )
-	(1999.8.20 , 2000.1.10 )
-	(1998.9.7 )
-	(1999.8.20 )
-	50%
-	(1999.8.20 )

(1)

.  
.  
(1998.5.22 ) .

(1998.12.12 ).

5

8% 10

5% 15

(1996.6) (1998.5.22 ) ,  
(1998.5.22 ) .

30% 50%

가 (1998.9.7 , 1998.12.12 )

1995 11

가 7

1998 12

1999 1

가 가

(1998.12.12 )

가 . ,

,



15 m<sup>2</sup> 30 m<sup>2</sup> , 가  
7,500m<sup>2</sup> 15,000m<sup>2</sup> .

(1999.5.31 )

18 가 ( )  
, (25.7 ) (1999.4) ,  
(1999.4) .

(1999.8.20 )

20 20  
,  
(150m<sup>2</sup>) .

(2)

(1998.5.22 ,  
1999.3.22 )

(25.7 ) ,

18 .

1998 5

25.7

. 1999 3 2,000  
 9.5% 1999

(1999.8.20 )

1 440  
 , 1 5 1,697  
 , 18 2,000  
 2,500 , 18 25.7  
 3,000 3%  
 가 . 18  
 2 2,500 , 18 25.7  
 3,000 9% 7%

(1998.12.12 , 1999.5.31 , 1999.8.20 )

18 1,500  
 2,000 , 2,000 2,500 ,  
 9.5% 9.0% , 7% . 1999 8  
 가 9.5% 8.5% ,  
 2,000 3,000 .

1998.12.12	18	· : 1,500 2,000 · : 9.5%	3,000 ( 가 )
1999.5.31	18	· : 7.5 9.5% 7.5 9.0%	
1999.8.20	18	· : 9% 7% · : 2 2,500	35 , 6,598
1999.8.20		· : 9.5% 8.5% · : 3	13 5,200

(1998.5.22 )

가

1998 5

800

(1998.6.22 )

6

3

400

3%

15,000

600

(1998.6.22 , 1999.5.31 , 1999.8.20 , 1999.9 )

가

1998 6

800 9.5%  
가 1999 5 , 8 , 9

가

1998.6.22		· : 800 · : 9.5%	800 (1 )
1999.5.31		· : 600 800 (1999.4) · : 9.5% 8.5%(99.4)	1999 600
1999.8.20		· 1999.6 · 1/3 · : 5%	1999 3
1999.9.		· 75 , 13,500 ( , 9.1 ) 4	

(1998.6.22 )

2

1

(1998.6.22 , 1999.3.22 ,  
1999.5.31 , 1999.8.20)

1998 6 2  
12% 3 5  
1999 3 9.5%  
2 9.5%  
1999 8  
8.5%

1998.6.22		2,000 12%, 3 5 ( )	1 2
1999.3.22, 5.31		· : 12% 9.5% · : 5 1.5 · (1 3 ) · 3	2 가
1999.3.22, 5.31	6	2,000 9.5% ( )	36 1,440
1999.8.20		· : 9.5% 8.5% · 2 · : 51	9,640

(1999.8.20 )

1,900

2,500 , 8% 6%

, 1999 592 .

(1999.8.20 , 2000.1.10 )

1999 8 1998 92.4% 2002  
 100% .  
 10 30 35  
 , 50% ( 950  
 )  
 2000 1 2000 50  
 , 30 , 20  
 .

< 3-7> 2000

	1999 ( )	2000	
	36	50	11 3,498
	15	30	
( )	6	18	3 1,232
( )	9	12	2 1,390
	21	20	
			3 2 3,150 7,726

(3)

(1998.9.7 )

(25.7 )

,

.

. 25.7

,

3

5

.

(1999.8.20 )

1989

, 2000

.

71 , 2

2004

.

3)

, ,

.

< 3-8> :

	- (1998.5.22 , 1999.8.20 , 1999.9 )
	- (1999.3.22 , 1999.5.31 , 1999.8.20 , 2000.1.10 )
	- (1998.5.22 , 1998.6.22 , 1998.12.12 , 1999.3.22 , 1999.8.20 )
	- 가 (1999.3.22 , 1999.5.31 , 1999.8.20 )
	- (1998.5.22 )
	- (1998.5.22 )
	- 5 (1999.8.20 )
	- (1998.5.22 )
	- 390 (1999.9 )

(1) : (1998.5.22 , 1999.8.20 , 1999.9 )

5 3 (1998.5.22), 2 (1999.8.20)

(2)

(1999.3.22 , 1999.5.31 , 1999.8.20 , 2000.1.10 )

1999 3

가

2000

1

2

가

832

508 ,

324



가 18 10 20 ,  
 40%, 30%, 20%, 10% .

< 3-9> 1999 (1999.5.31, 1999.8.20)

			1998	1999 (1999.5.31)	1999 (1999.8.20)	
	20 (10 )	18	2,500	2	2	851 , 1134
	50	18	3,241	1.5	2	2500
	5	18	86,881	5.5	6.5	17,822
	5	18	0	1	-	
	-	18 25.7	-	-	2	2,038
	-	-	93,795	12	12	2 3

< 3-10> 2000 (2000.1.10)

			1999	2000 (2000.1.10)	
	20 (10 )	18		1	851 , 1134
	50	18	-	1.5	2500
	5	18		7.5	17,822
	-	18 25.7		2	2,038
	-	-	9	12	2 2935

10 160 가  
 , 20 113 가 . 1998  
 가 4,900 가  
 70% 가 (2000.1.10) . 1999 2000  
 < 3-9> < 3-10> .

(2000.1.10 )

가

2000 3 3 7%  
 , 1 3 .

(1998.5.22 , 1998.6.22 , 1998.12.12 ,  
 1999.3.22 , 1999.8.20 )

, 2 .

1998.5.22		2 가 50% 3 3,500 9.5%	
1998.12.12		· 2 6	2 ( )
1998.6.22	18 25.7 ,	· : 3,000 · : 6% · 3 10 ,	1 , 3,000 98 1500, 99 1500
1998.12.12	18 25.7	· : 3,000 5,000 · : 7.5 5.5%	3,000 ( )
1999.3.22	18 25.7	·	1 2 1 2
1999.8.20		1,500 2,500 12%, 3 5 ( )	15 2 1520 2500
1999.8.20		· 2 2,500 ) · : 55 65	17,882

· 가 (1999.3.22 , 1999.5.31 , 1999.8.20 )

1998 . 가 1999 3  
 700 9.5% , 가  
 5,600 . 18  
 1999 5 25.7  
 1,000 , 9.0% . 1999 8  
 8.0% .

가	18	· 700 ( 가 5,600 ) · 9.5%	35 2,450
1999.3.22		· : 700 1,000 · : 9.5% 9.0% · 가	
1999.5.31	25.7		
1999.8.20		· : 9% 8%	35 2,473

(3)

(1998.5.22 ) , 50%  
 , 0.3% 18  
 (1998.5.22 ) . 가 5  
 (1999.8.20 ) .

(4)

가

20%      30%      (1998.5.22 )      ,      124

390      (1999.9 )      .

4)

< 3- 11 >

-	(1998.5.22 , 1998.12.12 , 1999.5.31 , 1999.8.20 )
-	(1998.5.22 , 1999.5.31 )
-	(1998.5.22 , 1998.12.12 )
-	(1999.8.20 )
-	(1999.8.20 , 1999.9 )
-	(1999.9 )
-	(2000.1.10 )

(1)

(1998.5.22 , 1998.12.12 , 1999.5.31 , 1999.8.20 )

(ABS)

(1998.5) 1998 9

. 1998 12

(1998.12.12)

, 가

가 1999 9

(1998.5.22 , 1999.5.31 )

가 가

가

가

가 . , 가

가 가

1998.5.22		30% 2 : 16.5% 1 (20% 3 )	3,000
1998.5.22		5.21 4 54 7 가 가	
1999.5.31		. :11.5% 10%	

(1998.5.22 ,

1998.12.12 )

( ) . 1998 5  
IBRD 2 (3 )  
. 3 30  
9 가 . 1998 12  
2 가 6 .  
60  
2 ,  
3  
6 (1998.5.22) . 1998 5  
가 .

(1999.8.20 )

1 7% .

(2)

가 5

. (1999.8.20 , 1999.9

). 가 .

(1999.9 ),

(2000.1.10 ).

# CHAPTER 4



가 ,  
2  
가 .  
.  
(partial analysis) ,  
가 .  
가 ) ( , )  
, ) 가 .  
, , 가  
가 .  
< 3-5>, <  
3-6>, < 3-8>, < 3-11> 가



가

	1) 2)	1) 가 2) 3) ,	
	3) 4) 5)	4) ( , , , )	1) 2) 3) 4)
	6) 7) 8)		
		5)	

1.

1)

가

.가

(H)

(f)

(Y)

(UC)

$$H = f(Y, UC) \dots\dots\dots$$

(H) (Y) (L)  
(R)

· ,  
·

○ ( )  
 $Y = Y' - t_y (Y' - R) - R(L, i, n) \dots\dots\dots$  ‘

○  
 $Y = Y'(1 - t_y) + R' - R(L, i, n) \dots\dots\dots$  “

Y: , Y': ,  $t_y$ : , R: , R':  
 L: , i: , n:

, , .  
가 .

$$R = L \cdot i \cdot (1+i)^n / [(1+i)^n - 1] \dots\dots\dots$$

가 (b)

(UC) . ,

( + + ) ,  
가 ,

$$UC = [(Ph - L + b \cdot Ph + a \cdot Ph) \times i \cdot (1-t_i)] + [(t' + d) \cdot Ph] - [(1-t'') \cdot g \cdot Ph]$$

Ph: 가 , L: , b: , a: , i:  
 t: , t': , d: 가 , t'': ,  
 g: 가

2) 1

(b) ,

(UC) (H) .

가 .

$$H/b = (H/UC) \cdot (UC/b) ,$$

(UC/b) = [Ph \cdot i \cdot (1-t\_i)] H/b = (H/UC) \cdot [Ph \cdot i \cdot (1-t\_i)]가 . , (H/UC) 0 , [Ph \cdot i \cdot (1-t\_i)] 0 H/b = (H/UC)[Ph \cdot i \cdot (1-t\_i)] 0가 .

$$H/b = (H/UC)(UC/b) = (H/UC)[Ph \cdot i \cdot (1-t_i)] 0 \dots\dots\dots$$

1

. 가. 가. .

, 5%, 5

< 41> 1 .

< 4-1> 1

가 ( )	
5 2	20/ 1000
2 3	35/ 1000 30/ 1000
3 4	40/ 1000 35/ 1000
4 5	50/ 1000 45/ 1000
5 1	60/ 1000 55/ 1000
1	70/ 1000 65/ 1000

1 가

, 가

가 .

. , 1

. 1998

1 , 1998

1

가

가

. 1998 1 50%

< 4-2> 1

	1997	1998	1999	2000. 8.
( )	9,702,601	8,341,425	11,246,497	7,385,584
( )	2,426	2,085	2,812	1,846
( )	24,162	24,906	35,752	25,101
-	11,972	12,642	18,456	13,480
-	10,799	11,343	16,257	10,826
- 가	698	304	414	403
-	693	617	625	392
	12,340	10,320	18,669	

:  
: , 4

, 1 ,

1998

1

가 .

3)

가

< 2-1>

가 2000 3  
< 2-2> < 2-3>  
가 가

가 가

4)

18 25.7  
 (1998.6.22 ), (1998.6.22 ),  
 (1999.5 )  
 , , ( )  
 1998 1 8884 1999 2 6194 , 2000 4 4861  
 가 ,

1997 33.8% 1999 37.8% .

< 4-3>

( : )

	1997	1998	1999	2000( )
	-	363	3,938	6,997
	-	-	1,343	10,516
	-	18,521	20,913	27,348
		18,884(33.8)	26,194(35.2)	44,861(37.8)
	46,271	55,894	74,492	118,604

가

가 .

5)

(L)

(UC)

(H)

가 ,

(R)

(Y)

(H)

$$H/L = (H/Y)(Y/L) + (H/UC)(UC/L)$$

가 ,  $(Y/L) = (Y/R)(R/L) = (-1)(R/L)$  ,

$$(UC/L) = -i \cdot (1-t) \quad H/L = (H/Y)(-1)(R/L)$$

$L) - (H/UC) \cdot i \cdot (1-t)$  가 . ,

$$H/L = (H/Y)(-1)(R/L) - (H/UC) \cdot i \cdot (1-t) \dots\dots\dots$$

(-)                      -                      (-)

. 1999

$H/Y = 0.0021H$ ,  $H/UC = -0.0048H$  ,

( )                       $R/L = i(1+i)^n / [(1+i)^n - 1]$  가

(i) 9.5%,                      (n) 20 ,                      (t) 22%

,                       $H/L = H i(-0.0025 + 0.0037)$  0 가 .

가

6)

(i)                      (R)

(Y)                      가 ,                      (H)가 .

$H/i = (H/Y)(Y/R)(R/i)$  가 ,



, ( H/ Y) 0, ( Y/ R) = -1, ( R/ i) 0 H/ i 0

$H/ i = ( H/ Y)( Y/ R)( R/ i)$ $= ( H/ Y)(-1)( R/ i) 0 \quad 0 \quad \dots\dots\dots$
---

1999 H/ Y= 0.0021 H ,  
 ( ) R/ L = i (1+i)<sup>n</sup> / [(1+i)<sup>n</sup> - 1] ,  
 R/ i=L{[i(1+i)<sup>n</sup>+ni(1+i)<sup>n-1</sup>]/[(1+i)<sup>n</sup> - 1]} -L{[i(1+i)<sup>n</sup>n(1+i)<sup>n-1</sup>]/[(1+i)<sup>n</sup> - 1]<sup>2</sup>} ,  
 (i) 9.5%, (n) 20 , R/ L= 0.1135, R/  
 i= L(3.2673-2.4759) 0 . H/ i = -0.0021 H · 0.7914L=  
 -0.0017 H · L .

· , (L) 2 3 , (i)  
 9.5% 8.5% 가 . ( H/ L = 0.0001  
 H) ( H/ i = -0.0017H · L )  
 H= 0.0001H L H= -0.0017HL i 가 .  
 ( L)가 1000 , ( i) 0.01 ( 0.0001H  
 L)=0.1H , -0.0017HL i= 0.034H  
 가 .

< 4-4 >

( : 10 )

1995.12	390,574	193,000	144,035	53,539
1996.12	440,678	228,716	153,209	58,753
1997.12	539,918	264,562	168,392	106,964
1998.12	549,021	294,857	171,570	82,594
1999.12	610,648	341,008	182,909	86,731

( < 42 > )  
1997 1999 8.6%  
가 28.9% 가  
19% ,  
가

가  
18 25.7

가  
가  
가 , 3  
가 25.7

	3	3
	25.7	
	$\frac{1}{3}(6)$	$\frac{1}{2}(5)$
	7.75%, 4 9%	7.75%, 4 9%
	5 10	6 (2)
	1 8 45	1 2 , 4

가

.

가

7)

(a) (UC)

(H)

$$H/a = (H/UC)(UC/a) \quad (UC/a) = [Ph \cdot i \cdot (1-t)]$$

$$H/a = (H/UC)[Ph \cdot i \cdot (1-t)] \quad \text{가} \quad 1$$

$$H/a = (H/UC)(UC/a) = (H/UC)[Ph \cdot i \cdot (1-t)] \quad 0 \dots\dots\dots$$

가 2%, 가 3%, 가 0.8% (0.2%),

0.6%)가 가 . 40m<sup>2</sup>  
 가 , 40 60m<sup>2</sup> 50%  
 . 1998 5 22 1998 60 85m<sup>2</sup>  
 . 25% .  
 1 ( ) . ( )  
 H/ a = H/ b .  
 ( a ) . ( b)

8)

$$\begin{aligned}
 & (t'') \quad (UC) \quad (H) \\
 & H/ t'' = ( H/ UC) ( UC/ t'') \\
 & ( H/ UC) = 0 , ( UC/ t'') = (g \cdot Ph) \quad H/ t'' = 0
 \end{aligned}$$

가 .

$  \begin{aligned}  H/ t'' &= ( H/ UC) ( UC/ t'') \\  &= ( H/ UC) (g \cdot Ph) = 0 \dots\dots\dots  \end{aligned}  $
--

20 40%  
 가 가 ,  
 , , , .  
 1가 1 3 가 , 2  
 40%, 65%

가  
 , 가 가 가  
 가 가  
 . 가  
 .  
 .  
 1 , .  
 , . ,  
 , .

- $H/b = (H/UC) [Ph \cdot i \cdot (1-t)] \quad 0 \dots\dots\dots$
- $H/a = (H/UC) [Ph \cdot i \cdot (1-t)] \quad 0 \dots\dots\dots$
- $H/t'' = (H/UC) (g \cdot Ph) \quad 0 \dots\dots\dots$

$$\begin{aligned}
 & , i \cdot (1-t) \quad g \quad = \quad , i \cdot (1-t) \quad g \quad = \\
 & \quad \text{가} \quad . \quad \text{가} \quad (g) \quad \quad \quad (0.095 \times 0.78 = 0.0741) \\
 7.4\% & \quad . \\
 & \quad \text{가} \quad .
 \end{aligned}$$

9)

가

$$H/(R) = (H/Y) (Y/R) \quad , \quad (H/Y) \quad 0 \quad , \quad (Y/$$



2) 1998 5 22 1999 6 25.7

72

1999 3

1999

120

. 3) 2000 10

10

300

1) 2)

가 3)

1995.11.1

1997.12.31.

1995.10.31

30%

가

10)

가

1

가

가

. 1

,가

1

가

가

가

가

< 4-5 >

		가
	1)	
	2)	가
	3)	
	4)	
	5)	가
	6)	
	7)	
	8)	

가

가



2.

1) 가

가 < 4-6> 1995 11

< 4-6> 가

가	가
1995.11	. , , , 25.7 . 80%
1996.8	. , ,
1997.1	. ( , , ) , , 25.7 . , , , 25.7
1997.6	. ( )
1998.2	. ( )
1998.10	. 25.7
1999.1	. 25.7 (99.1 )
2000	.

가 가

가

. 가

10)

10) . , 1994, 「 , 38-69

가 ,



가 가 가  
 . 33 가  
 가 가 11).

	1997	1998	1999				2000
가 ( )	12,500	14,000	14,000	14,500	15,000	16,000	19,800
		.	.		.		

가 가 1998 2  
 가 ,  
 25.7 가가 99 1 가  
 .  
 1998 가  
 가 .  
 . 가  
 가가 가  
 가 가  
 가

11) 가 ( , , )  
 가

2) , .

가 ,  
 (C = iK + wL + rl)  
 가 (t) (l) q = f(K, L, l)  
 1998 12

< 4-7> ,

	1995	1996	1997	1998	1999	2000.3
	35,980	44,204	37,642	16,028	25,105	8,364
	24,766	30,675	8,509	10,186	5,125	3,676
	26,255 (9.8%)	26,938 (9.6)	34,208 (14.9)	51,676 (34.8)	73,249 (30.8)	11,152 (29.6)
	268,144	279,815	229,370	148,669	237,454	37,724
	619,057	592,132	596,435	306,031	405	76,697

:

1998 ,

가  
 가

2000

가 , 가  
가 . 2000  
가 ,  
가

3)

가  
. < 48 >  
가 2

< 4-8 >

	1997	1998	1999	2000
( )	46,271	55,894	74,492	118,604
( )	596,435	306,031	405	322 ( 10 )
( )	221	416	89	89

가

3

가

4)

5 3 (1998.5.22), 2 (1999.8.20)  
 가 1997 4,410 2000 8 10,445  
 가

< 4-9 >

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000.8
(A)	105	577	1,185	4,410	5,648	7,784	10,445
	76	456	712	1,053	1,196	1,483	1,702
	29	121	473	3,357	4,452	6,301	8,743
(B)	32,935	140,851	203,961	262,338	309,294	376,589	449,228
	32,152	138,966	199,259	234,222	271,608	324,343	384,998
	783	1,885	4,702	28,116	37,686	52,246	64,230
(A/B)	314	244	172	59	55	48	43
	423	305	280	222	227	219	226
	27	16	10	8	8	8	7

가

가

가

가

가 5.9%  
 < 4-10> 1997  
 5.5%  
 1999 5.9%  
 1997 13%

< 4- 10>

	1997	1998	1999
	584,439(100.0)	592,830(101.4)	659,830(112.9)
	190,077	190,077	190,077
	294,792	386,852	350,494
· 50		· 33,112	· 42,036
· 5 ( , )		· 353,740	· 308,458
		- 77,558	
	65,877	- 309,294	39,058
			1,834
			54,495
( , )	33,693	15,901	23,872
	10,627	10,867	11,181
	5.5%	5.5%	5.9%

2% . 5  
50 , (10 20  
) 가 .

(5)

가 ,

.  
,  
.  
.  
.

가 1995

, 1999

가 가

가

가 가 .



< 4- 11 >

		가
	1) 가	
	2)	
	3) ,	
	4) ( , , , )	
	5)	

가  
90%

가 ,  
가 .

3.

, ,  
, ,

1)

(98.9)

가

(SPC)

(1998.12)

가 ,

가

(KoMoCo)가

(1999.9).

,

2000 3

1 2,789

(Mortgage Backed Securities)

12).

,

.

가

, 가

가

MBS

가

12) 2000 4 3,976 , 9 5,000 , 12 3,813

MBS

2)

가

,

가

가

.

100

가

.

가

.

가

.

가

가

가

.

가

.

.

가

.

.

가

,

가

.

가

.

3)

13).

30 가

가 .

가

< 4- 12>

( )

( : )

	96.12	97.12	98.3.9	98.12	99.12
	737	951	1,145	2,056	2,526
	370	510	646	1,275	1,617
	301	369	424	781	909
	66	72	75	-	-
	1,908	7,494	10,220	26,021	20,466
	884	1,831	2,170	19,129	17,152
	949	4,353	5,852	1,350	507
	40	1,141	1,817	3,541	1,188
	35	169	381	2,001	1,619
	2,645	8,445	11,365	28,077	22,992

13) . . 1997. 「

. . p.20-22 .

4)

( )

가 .  
가  
가 ,  
가

가 .

5)

가

가 .

가

market) . 2 (secondary mortgage market) - -

< 4- 13> 가

		가
	1)	
	2)	가
	3)	.
	4)	. 가

4. 가

가 ,

, .

1981 4

. , 14), ,

---

14) 1994

1)

가

가

가

15)

가

, 4

30%

, 5

90%

34%

가

가

가

가

, 1981

1994

33.2%

가

15)

, P

2)

, 1995, 50-59

2)

가

1997

가 2.5  
가 .

3)

가

16)

90

20 30%

8.4%

50 80%

1999 7

가

, 2

가

가

1998

16) 2



< 4- 14>

( : )

	1997	1998	1999	2000( )
1	12,340	10,320	18,669	16,347
2	3,632	-8	-82	-60
	-1,200	-1,500	-	-
	-2,565	-5,357	-1,284	-1,200
	5,600	4,440	6,804	2,132
	554	620	776	384
	9,499	15,998	31,329	60,000
	10,424	10,671	23,026	15,000
	588	595	670	600
	-270	17,950	-5,200	2,350
	-277	-382	-282	-270
	7,838	5,529	1,986	3,028
	-	-	-	14,500
	1,000	892	3,874	5,793
	47,163	59,768	80,286	118,604

가

가

(counter-cyclical)

가

가 .

. 가

. 가

가 0.01% ,

(MBS) 2000

가 .

가 ,

가 .

, 가 . 1998

2 , 2003

20 2

. 1994 7

2001

. 1998 9 8

3 10 , 6.32 18.41%

2001 2007 , 1 4

10% 1,400

. 37 가 32.5

700%

, 가 .

1 .

가 . 1997

가 4.7 가

1999 8 , 2000 119

. 1

,

.

가

가

가 가 .

가 .

가

,

.

4)

.

. ,

18 25.7

, ,

,

, .

.

,

,

.

,

18

25.7

, 18 25.7

. 18 25.7

2

< 4- 15 >

( : )

	1997	1998	1999	2000( )
	918	737	2,226	2,107
1	780	14,975	11,405	14,212
2	16,668	(1, 2 )	(1, 2 )	(1, 2 )
	15,515	7,049	6,674	6,318
	696	209	19	314
	2,838	1,427	855	700
	-	-	2,620	2,182
	117	9	57	403
가	478	65	49	402
	2,154	1,980	1,592	776
	2,117	3,271	2,662	1,554
	544	282	280	920
	750	750	3,000	3,000
	390	-	-	-
( )	800	600	6,500	18,000
( )	700	1,300	2,500	12,000
	6	-	-	-
	-	5	2	2
	800	2,200	529	1,000
	-	-	5,000	-
	-	-	451	-
	-	363	3,938	6,997
	-	-	1,343	10,516
	-	552	535	800
	-	-	27	1,200
	-	49	105	565
	-	18,521	20,913	27,348
	-	-	-	3,000
	-	1,550	349	-
	-	-	-	2,000
	46,271	55,894	74,492	118,604

:

,  
가 .  
가 ,  
가

가 .  
가 .  
, 가

가

3

5. 가

1998

, 1998  
가

1999  
, 1999

가

, 가 ,

.

가 . 가

, 가

.

.

가 .

가

.

가 ,

. 가

가 .

가

가 .

,

.

15 m<sup>2</sup> 30 m<sup>2</sup>

.

1998 1999 2 10

# CHAPTER 5

---

1.

1990  
1991 가 ,  
1995  
가 .  
1998  
1999 . 3  
2 가 가 ,



. , ,  
 ,  
 .  
 가  
 , 가가 .  
 가  
 .  
 (MBS),  
 (ABS), (REITs) 가  
 가  
 , 가  
 , ‘ , ‘  
 , ,  
 . 90% ,  
 .  
 ,  
 .

2.

1)

(1)

가

가

가

가

가가

가

(2)

1

가

,  
가

가

( + )가 가 ,가  
1 가

( : )  
가

가

(2)

1 1 ) , , 20 , 1 1 ( 가 .

, 20 , , 가 , , 1 3 , ( ) 가 .

(3)

가 , 2

가 .

가 , .

가 가

가

· ,

가 ,

, , 가 가 .

가 .

(REITs)

(4) 가

가가

가

가 가 .

가 ,

가

(5) 1

1

. 1

가

2)

(1)

.

,

가

.

,

가

1

2



(4)

3

가

25.7 18

가

25.7 , 18

25.7 32

가 가

가 가 가

18 , , 25

가

가

가



, 가

가

1997 9

(5) 2

1

2

1  
· 2  
가

(SPC)

가

(KoMoCo)

가

가

(6)

17)

.  
, 2 .

,  
.

가

,

.

. 2001

가 .

3)

---

17)

가 ,

가

가

가

가

4)

가

가

가

가 가

가

가

가

가 가

가

가

2001

가

가

가

가

가

가

가

가 가

가

< > .

○ IMF

, 가

1) (1998.5.22)

[ ] .

- 98 ( 85m<sup>2</sup> ) 5  
(5 5  
5 )

- 30-50% .  
, 98 2 (20%)

- 98 60-85m2 .  
25%

- 40m2 , 40-60m2 50%

- 가 가 0.8%( 0.2%, 0.6%)  
( )

- 98 85m2

50%

- 가

2-7%

-

- 1

가

40%

가

72

-

가

가

가

- (ABS)

-

- 98

가 가

- 5 3

- 50% 3/ 1000

18

-

- 20%

30%

-

- (25.7 )

, 18

- 98 1-3 ( ): 61.7%( ) 69.1%( )

- 가 50% 3,000 -3,500

- 2,000 가

- 800

- 3 ,

(5 18 )



-			3			가
-	5	21	4	54	7	
-			(		2	
			)			
.				60		2,000
.			(		)	
.				3	6	
-	IBRD	2	(3	)		
			(9	)		
-						가
-		51%				
-						
		2,000				
-						
-						

. ( : 334 ) 가 가  
 (5-10 ) ('98.8)  
 . (30 50%, '96.6),  
 ('98 )  
 . ('98.5),  
 ('98.8)  
 . ('98.6),  
 ('98 )  
 - 9 (5.20)  
 . : 25.7 ('98.3 74 )  
 . : 1,500-2,500  
 -  
 . . .  
 3 (5.18). 30%  
 2 , 16.5%, 1  
 (20% 3 )

2) (1998.6.22)

[ ] ,

- : 85m2  
 - : 3,000 ( 12%, 3 10 , 8 )  
 - : 2 4 (98 1 2 , 99 1 2 )

- : 60m2-85m2 ( , )
- : 3,000 ( 6%, 3 10 , 1 )
- : 3,000 (98 1,500 , 99 1,500 )
- 18 2,000 ( 3%, 10 20 )

- :
- : 800 ( 9.5%)
- : 800 (1 ×800 )

- :
- : 2,000 (12%, 3 5 )
- : 2,000 (1 )

- :
- : 6 , 3  
( 3 )
- : 600 ( 400 , 3%, 1.5 )

- (5,000 )
- : 85m2
- :

- : 85m2
- 
- (1,000 )
- :
- : 2
- 
- 

3) (1998.9.7)

[ ]

- 25.7
- : 2 ( 3,000 , 6 7 )
- : 12% ( 3 10 )
- :
- 30 가 , 9
- 96 1 -98 5 가 133 × 40%(18-25.7 ) × 60%( )
- 가 9 , 2 2,250
- ( 98, 99 1 8 4,250
- 5 )
- 18 1,500 (
- 7.5-9.5%)

- 25.7

· : 1

· : 가 50% 6 ( )

· :

98 9 3 26,440 1 528

「 」

- 가 가 「 」

- , 가

- ,

- : 「25.7 」

- : 3 (5 )

가

- 25.7 가

- 가

25.7 가 , 가

4)

(1998.12.12)

[ ] 가

- 1 1 「3 」
- 「1 」
- '99.1.1 1
- .
- .
- 25.7 가
- '99 4
- : 3 8 ('98 ) 4 가('99 )
- : 2 4 3 5
- : 12% 11%
- 6 2
- '99 2
- 
- ,

	18 25.7	· 3,000 : 5,000 · : 7.5 5.5%	3,000 ( )
	18	· 1,500 : 2,000 · : 9.5%	3,000 ( 가 )
	25.7	· 1,600 : 가 50% (3,000 4,000 ) · : 10.5%	900 ( )

-

· 5 IBRD 2 , 가  
 2,000 6  
 11 3 6,000

-

· [ ] ( )  
 ) [ ]

·

· 1,000 1,500

·

99 3 가

가

- 가

· ( 25.7 )  
 가

· 가 가

가

-

· 1.5 ,

-

· 가





-  
 . ,  
 . ,  
 . ,  
 . ,  
 .  
 (2,000 )

5) (1999.3.22)

[ ] , 10  
 가 . 40  
 5 가  
 1 7,522 ( 1 7,198 , 324 )  
 가

- 18 25.7  
 . 18 ( 2,000 2,000 )  
 . 18-25.7 ( 2,000 )  
 - : 13  
 - : 5,200 (13 × 2,000 × 20%)  
 - : 9.5%(99 )  
 -

- : 36
- : 1,440 (36 × 2,000 × 20%)
- : 9.5%
- : ( )

, 가

- , 98
- , 가

- : 35
- : 2,450 (35 × 700 )
- : 700 , 9.5%
- 가 가 700 ( 5,600 ), 9.5%

- ( , 가 20 )

- : 1 2
- 가 : 1,000 (1,000 2,000 )

가

- 2000

- : 1 2
- : 832 ( 508 , 324 )
- 가 , 10-20 (18 , 40%, 30%, 20%, 10%)

- : 12 9.5%
- : 0.5 1.5
- 가 : 2,000 (1,000 3,000 )
  
- : 11 10%
- : ( )
- : 10 11.25
- 가 ; 2,500 (2 2.25 , 4 4.5 )
  
- : 1,600 2,000
- : 5,625 15,000
- 가 : 2,100 (900 3,000 )
  
- ,
  
- : 11 10%
- :
- : 4 4.5 ( 2 2.25 )
- : , 3,000-5,000
  
- 
- : 1,600 2,000
- :

. : 900 3,000  
 -  
 -  
 .  
 . '98.5.22 '99.6.30 25.7  
 72  
 -  
 . 99  
 120  
 50 (12 × 50 = 600 )

**6) (1999.5.31)**

[ ] ,

- 50-60 , 80% 25.7 2002 100%  
 - ,

(‘99.6)

- (18 ) : 7.5 9.5% 7.5 9%
- : 10% 9.5%
- : 11.5% 10%

(18-25.7 )

(‘99.6)

- : 3,000 . 9.5%

- 가

가 ,

(‘99.6)

- : 700 1,000

- : 9.5% 9.0%

- : 18 25.7

.

- (‘99.6)

· : 2,000 (9.5%)

· : 2,000 (12%) 2,000 (9.5%)

3,000

- ( )

·

· 20

- 18 가 ( )

- (25.7 ) (‘99.4)

- (‘99.4)

(99 600 )

- : 600 800 ('99.4)

- : 9.5% 8.5% ('99.4)

-

-

「 」

.

( ) ,

.

(25%), (65%), (10%)

,

99 6 99 7

99 가

- 3 가 가

: 70% 30%

-	가	가	가
· 88 -98		15.1%	
·	593	10,867	5.5%
	: 32%,	33%,	37%

10  
 2002 10% ( 1-2 , 5-6 ,  
 2 , 2 )

- 99

- (30%) ' ' 2 12
  - 가
- (99.6)

99

			98	99
	-	-	93,795	12
	20 (10 )	18	2,500	2
	50	18	3,241	15
	5	18	86,881	55
	5	18	0	1

-	.
---	---

	( )	( )		
( )	1.5	1	0.8	1
( )	1,697	440	1,311	1,000
( )	2,000	2,000	1,600	1,000
(%)	7.5-9.5	3	7	7

, ' ,  
 - 가 ( , 7 )  
 (99.1)

- (18 25.7 , 99 )
- (1 , 99 1 )
- : 7.5 9.5% 7.5 9.0%(99.6)

(99.6)

- ( 1,600 2,000 , 1,000 1,500 )
- : 1
- : 1,311 3,000

가

(1 , 750

2 1,500 , 99 1 ) ,  
(750 ) (99.6)

- 1, 2 : 500 (99.2.22), 250 (5.12)

**7) (1999.8.20)**

[ ] , 가



- 2002 100%

- (98 92.4% 2002 100%)
- 가 (98 11,761 12,681 )
- (98 10,867 12,683 )
- 10 ( 30-35 )
- 50% ( 950 )

- (99 3 8,500 , 11 2,500 )

- : 9.5% 8.5% (2000 6 )

- : 3,000-5,000

- (99 2 5,600 , 251 )

- 2000 6 (1-2%)

18 : 9% 7%,

2,000 2,500 , 6,598 (35 )

: 9.5% 8.5%, 5,200

(130 , 3,000 )

, 가 : 9% 8%, 2,473

(35 , 1,000 )

, : 9.5% 8.5%, 9,640

(51 , 2,000 )

-  
 . 9 가 30%  
 2002 50-70%

- 20 20

- (150m<sup>2</sup>)

가
---

- : 9,000  
 . ( 1,500 3,000 , 6,700  
 13,400 (+6,700 ))  
 . ( 2,000 4,000 , 15,000  
 22,500(+7,500 ))  
 . 7%

-  
 . : 440 , 10 ( 18  
 2000 2,500 , 18-25.7 3,000 ( ),  
 3%)

. : 1,697 , 15 ( 18  
 2,000 2,500 , 18-25.7 3,000 ( ),  
 9 7%)

- 가
  - : 5 2
  - 가 5
  
- 2002 4 10
  - 10%
- 99 12 2 3,000
  - : 2 ( 851 , 1,134 ).
  - 가 10-20
  - : 2 ( 2,500 ).
  - 1,500 2,500 , 15 20 ,
  - 1,520 2,500
  - : 65 ( 1 7,882 ),
  - 2,000 2,500
  - : 2 , 2,038
  
- 가 3%
  - : 750 1,000
  - ( 3%, 2 (1 가 ) )
  - : 11,500 3,000
  - : 20 35

- . 89 「 」

. 71 , 20  
2004 ( )

. (99  
592 ) : 1,900 2,500 ,  
8.0% 6.0%

- 5 「 」 ,



가 가  
: 99 3,000

- :  
가 99 6  
가

- :  
1/3

- : 5%

-  
1,000 ( 7%)

8) (1999.9)

[    ]	가	
--------	---	--

- (202 )
- 
- ( 75,000 , 13,500 )
- 4,000 (9 1 )
- (99 12 )
- ,
- (5 2 ) 5
- ( , )
- 20 (
- )
- , 가 (9 1 )
- 가
- 9
- ( 3%) : 1,500 3,000

- ( 7% ) : 1,000 3,000
- 가 390 (124 )
- 가 5 가  
「 」
- (8.30) : 가 .
- (8.27)
- , ,
- 1 가 (9.2 9.8, 10 40 )
- (8.26)
- 
- ' ,
- ( , ) 3

9) (1999.10.7)

[ ]

20 . 가 ( . 가 가 ) : 12 5 가 . 1 가 가 ( , 가 ): 가 , 가 5 3 ( : 7 )

가	가 1	20 1 1	12
	5		12
1		가 2	12
	7	5 3 8	12
		50%	12
( )	: 50% : 50%	: 10% : 10%	
	, , 100가	가	12
,		, , ,	1







- , 18  
8.5% 8.0% 0.5% (3 )
- : 3,000
- : 3 10
- : 2 3,150 (10 )



- 5  
5  
1/2  
(3 )
- : 3,000
- : 3,000 1/2 (5,000 )
- : 7.75% (4,000 9.0%)
- : 4 (1 ) 6 (2 )
- : 2,000 1 2,000 ,  
7 40
- 가 3%
- 4 1,000 3 3,000

- 98 가

50% 2,000

(3 )

· : 1 , 2,000 , 8.5%, 4 (1 )

- 1,545 2 1,390 2 2,935

3 12

	(10 20 )	(50 )	(18 )	(18 25.7 )
120	10	15	75	20

- 가

(3 )

· : 1 , 3,000 , 3,000 , 7%

- 98 가

4,900 가 70% 160

가

· : 10 ( 160 가 )

20 ( 113 가 )

· 가 가 가 가

--

- , 가 「

」 ·

- 가 , , 가 가 .

- 가 , 7 \* 가  
100 , 50 .  
· : 5  
2.5 (3.6 70%) × 2 (1 )  
· : 2  
1 × 2

11)

○ 1997

가

,

.

○ 가

,

,

,

가

,

o

,

.

, IMF

.

- . 1998.5.22. 「  
」.
- . 1998.6.22. 「  
」.
- . 1998.9.7. 「  
」.
- . 1998.12.12. 「  
」.
- . 1999.3.22. 「  
」.
- . 1999.5.31. 「  
」.
- . 1999.8.20. 「  
」.
- . 1999.9. 「 가  
」.
- . 1999.10.7. 「  
」.
- . 2000.1.10. 「2000  
」.
- . 「  
」.
- . 2000.5. 「  
」.
- . 1998.4. “ ”. 「  
」.
- . 1998.가 . 「  
」.
- . 1995.9. 「  
」.
- . 1994.12. 「 가  
」.
- . 「 가  
」.
- . 「  
」.

## ABSTRACT

---

### Market Impacts of the Housing Policies After the Foreign Exchange and Financial Crisis

*Juhyun Yoon, Hye-Seung Kim*

Foreign exchange and financial crisis burst in Korea at the end of 1997. It has resulted in high interest rate and credit crunch. As in the macroeconomy, agents in housing sector are suffering from severe shock arisen from the financial crisis. Consumers have experienced income reduction and unemployment. Home builders encountered difficulties in financing residential construction as a result of cancellation of sales contracts and accumulation of unsold housing stock. Transactions in the housing market have rarely taken place and the situation exacerbated as the home prices fell substantially.

Government has announced series of policy reactions from May 1998 up to January 2000 in order to overcome the difficulties in housing sector. The purpose of the measures varied with the confronting situation. At the very first stage, government strived to alleviate liquidity problem and to activate housing transactions. And then, it tried to promote housing construction by stimulating the demand for housing.



Increased unemployment resulting from the restructuring in the national economy, and middle-class demolition arisen from the asset deflation came to be another issues. Housing policy focused on the alleviation of housing problem for the low and middle class people. As a result, housing policy has much extended in the coverage as well as in the support scale.

This study aims to systemize these policy measures according to the policy goals and methods in order to analyze the market effects of those measures, and to suggest policy improvements.

Chapter 2 shows the market movements around the foreign exchange and financial crisis, which gives the visual background of the housing policies announced after the crisis. Three aspects such as demand for housing, housing construction, housing prices are reviewed. In chapter 3, background for each policy announcement are verbally described. And then, we systemize the policy measures, which announced ten times of series in two years after the crisis, according to the policy goals and methods. Policy goals are classified into three categories such as promotion of demand for housing, alleviation of liquidity problem in housing construction, enlargement of public and private rental housing, recovery of housing transactions and enlargement of housing finance. And supporting methods are classified into deregulation, financial support, and tax subsidies, etc.

In chapter 4, market impacts analysis for those policy measures are tries through comparison of the market situation changes and theoretical partial analysis for selective measures. It still has the limitation that phenomena revealed on the market could not be identified as a results of the housing policies. Moreover, it is very hard to separate each impact since too many policy measures were executed within a short time period. Finally, based on the above evaluation of the policies, we suggest policy improvements in Chapter 5.