

# Econ Check

## Economist 가 부동산을 분석하는 이유

### Economist

김효진

econ@sk.com

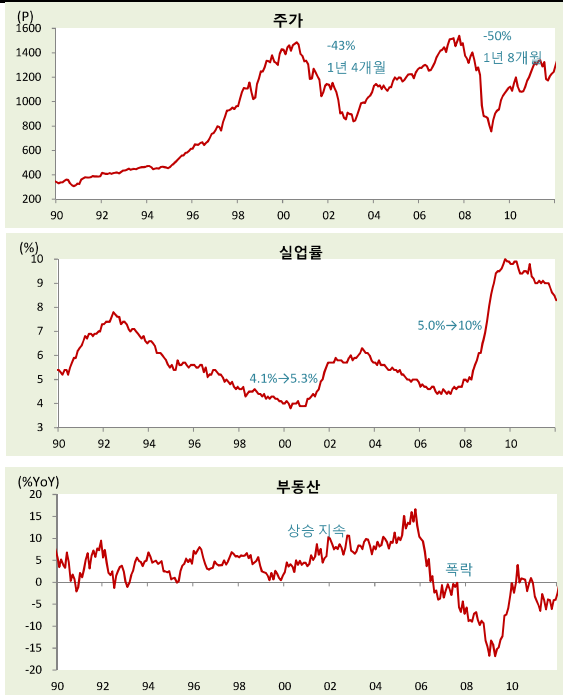
02-3773-0000

『미국 금리 인상보다 한국 부동산이 궁금합니다』 라는 제목으로 부동산 관련 시리즈 자료를 발간하고 있다. 부동산에 원래 관심이 많았는지에 대한 질문을 많이 받는데, IT 버블과 2008년 글로벌 경기 침체 당시의 미국 실업률을 비교해보면 왜 Economist 가 부동산을 꼭 분석해야 하는지 알 수 있다.

IT 버블 붕괴와 서브프라임 mortgage 경기 침체의 주가 하락폭과 기간은 크게 차이나지 않는다. 실업률의 반응은 극명하게 달랐는데, IT 버블 당시 2%p 낮졌 올랐던 미국의 실업률은 08년에는 5%에서 10%까지 두 배 상승했다. 차이는 부동산이었다. 01년에는 부동산이 상승세를 지속했지만, 08년에는 부동산이 문제였다는 점이 실업률을 좌우했다.

주식은 ‘소수’가 부동산은 ‘전부’가 참여하는 시장이라는 점이 경기 침체 폭을 좌우한 셈이다. 누구나, 반드시, 적어도 하나는 거래하며, 모든 경제주체가 참여자가 되는 거의 유일한 자산이 ‘부동산’이다.

### IT 버블 붕괴와 서브프라임 모기지 - 주가 하락폭은 비슷했지만 실업률 상승폭은 크게 달랐다. 이유는 부동산



IT 버블과 서브프라임 모기지 사태의 주가 하락폭은 크게 차이 나지 않는다  
 IT 버블 붕괴 : 1년 4개월간 -43%  
 서브프라임 모기지 : 1년 8개월 -50%

실업률 상승폭은 크게 차이난다.  
 IT 버블 붕괴 때 2%p 올랐지만,  
 서브프라임 때는 두 배 올랐다

부동산이 관건  
 01년에는 부동산 상승 vs. 08년 폭락  
 주식은 소수가, 부동산은 전체가 참여자라는 것이  
 경기 침체의 폭을 좌우

자료: Bloomberg, SK 증권