



Analyst 김세련 · 02-3773-8919 · sally.kim@sk.com

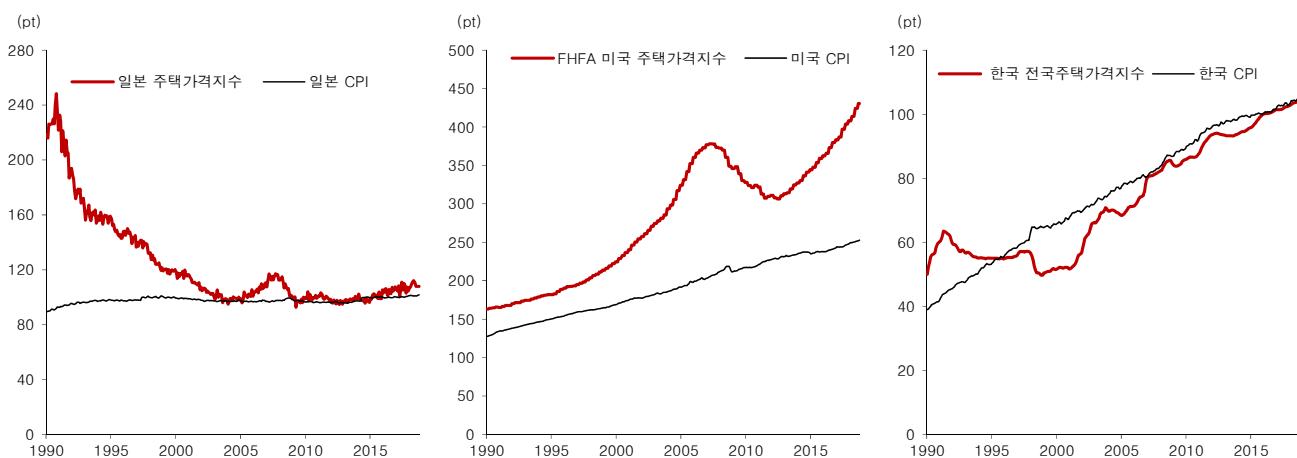
Issue Comment

- ✓ 기준금리 인상에 따른 부동산 가격 하락 리스크 확대
- ✓ CPI 대비 부동산 가격, 버블을 진단하는 포인트 중 하나
- ✓ 한국, Macro Crash 를 야기할 수준의 하락은 제한적일 것

[건설] 부동산 가격, 버블일까?

- 기준금리가 한 차례 인상이 단행됨에 따라, 금리 인상에 따른 부동산 가격 하락 리스크에 대한 우려의 목소리가 높아지고 있음. 물론, 2018년만 놓고 보더라도 지방 부동산 경기 위축에도 불구하고 전국 부동산 가격 인덱스가 2.8% 상승했기 때문에 단기 상승에 따른 조정 가능성을 배제할 수는 없는 상황. 서울지역의 경우 노원, 은평과 같이 상대적으로 가격 상승이 높지 않았던 구 역시 보유세 개편안 발표 이후 키 맞추기성 가격 상승이 나타나며 강남 3 구의 가격 상승 둔화를 방어했음. 매매가의 선행지표가 되는 전세가 역시 하락 전환한 상황에서, 기준금리 인상에 따른 가격 조정은 불가피할 것으로 판단
- 일본, 미국 한국의 CPI와 부동산 가격 지수를 비교해보면, CPI 움직임과 부동산 가격이 항상 동행하지는 않지만 적어도 이격이 크게 벌어질 때는 더러 자산 가격 버블에 대한 우려의 목소리가 높아지는 것은 사실임. 일본과 미국과는 다르게, 한국 시장의 경우는 5년정도 사이클로 단기 상승~조정을 반복하는 모습이 이어짐. 최근 역시 CPI도 소폭 상승했으나 CPI 상승 폭 보다 빠르게 부동산 가격 상승이 나타난 상황. 이에 따라 가격 조정이 있다고 하더라도, Macro Crash 를 야기할 수준의 가격 붕괴가 나타날 가능성은 현 시점에서 제한적일 것으로 판단함

일본, 미국, 한국의 CPI와 부동산 가격 추이 비교



자료: Bloomberg, SK 증권

- 작성자는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.
- 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 보고서는 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 투자판단 3 단계 (6개월 기준) 15%이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도