

국토정책 Brief

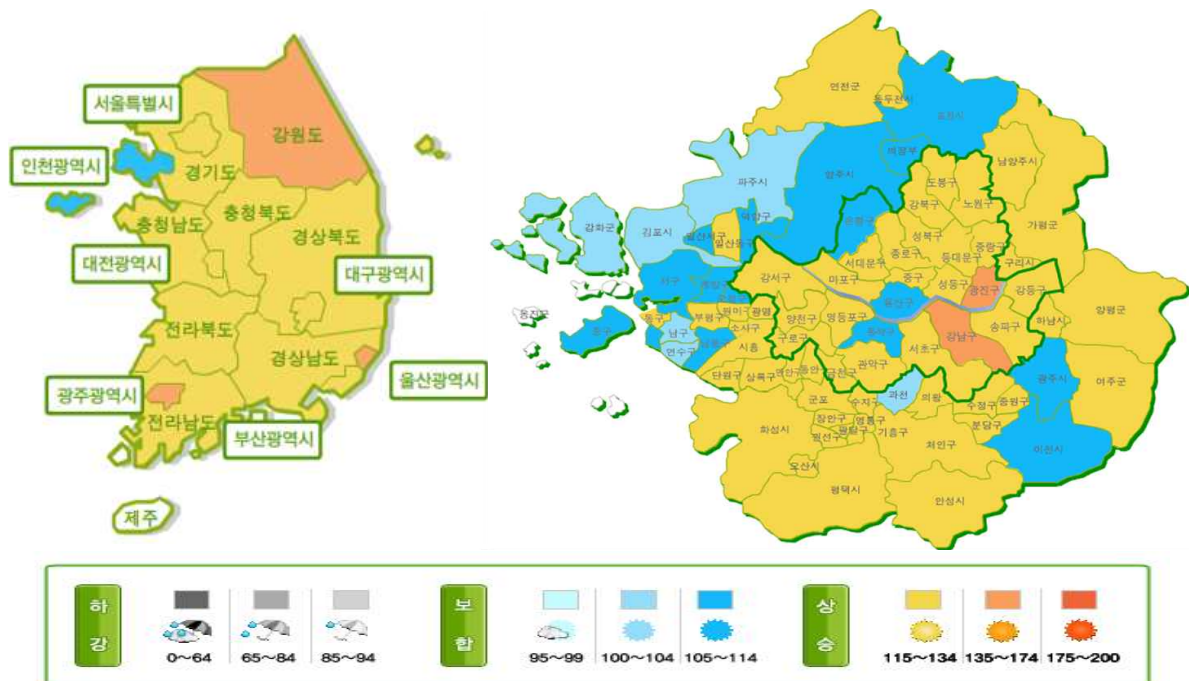
제 338 호
2011. 8. 22

2011년 7월의 부동산시장 소비심리지수 동향

이수욱(국토연구원 부동산시장연구센터장), 전성제(국토연구원 책임연구원), 최윤경(국토연구원 연구원)

- '11. 7월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 125.5로 전월대비 7.2p 상승
 - 수도권 '부동산시장 소비심리지수'도 119.5로 전월대비 14.5p 상승

[7월 전국 및 수도권의 부동산시장 소비심리지수]



※'부동산시장 소비심리지수'는 0~200의 값으로 표현되며, 3개 국면(보합, 상승, 하강), 9개 단계(각 국면별 3단계)로 구분(국토연구원 홈페이지 참조 www.krihs.re.kr)

부동산시장 소비심리지수의 시사점과 활용

- 7월 '부동산시장 소비심리지수'는 소형주택 중심의 매매가 및 지가 상승세가 부동산시장 회복에 대한 기대감으로 이어지면서 상승하였으나, 전세수요 증가 및 전세값 상승으로 인한 전세시장 불안 가능성도 상존하는 만큼 이에 대한 대책 마련 필요
- '부동산시장 소비심리지수'는 부동산 소비심리에 대한 종합적 판단이 가능하여 장래 부동산시장의 변화 방향성을 파악하는 데 매우 유용

1. ‘부동산시장 소비심리지수’ 개요

● 추진배경 및 목적

- 소비자 심리조사 혹은 소비 동향 조사는 부동산시장 변화를 보다 정확하게 파악하는 데 도움을 줌
 - 미국, 네덜란드 등에서도 소비자 심리를 이용한 주택시장 분석이 더 설명력이 높다는 연구결과 발표¹⁾
- 우리나라에서는 그동안 부동산시장과 관련한 공신력 있는 소비 심리조사 및 지수 산출이 이루어지지 않아 부동산시장을 종합적으로 파악하는 데 제약을 받아 왔음
- 국토연구원에서는 국가통계로 승인('11.7.12)받은 “부동산시장 소비자 심리조사” 결과를 지수화한 “부동산시장 소비심리지수”를 매월 발표하여 부동산시장 동향을 파악하고 미래 전망에 유용한 기초자료로 활용하고자 함²⁾

● ‘부동산시장 소비자심리조사’의 개요

- 조사대상은 전국 150개 시·군·구의 일반가구 6,400가구, 중개업소 2,240개소이며, 지역구분은 [표 1]과 같음

【표 1】 조사대상 지역

지역	구분
수도권	서울특별시(25개 구), 인천광역시(9개 군·구, 옹진군 제외), 44개 시·군·구
지방광역시	5개 광역시(39개 시·군·구)
지방도시*	33개 시·군·구

- 조사주기는 중개업소의 경우 매월, 일반가구는 분기별로 이루어지며, 조사시기는 중개업소의 경우 매월 마지막 주, 일반가구는 매 분기 마지막 주에 전화조사로 실시

*원주시, 춘천시, 강릉시, 청주시 흥덕구·상당구, 충주시, 청원군, 진천군, 음성군, 천안시 동남구·서북구, 아산시, 공주시, 전주시 완산구·덕진구, 군산시, 익산시, 여주시, 목포시, 순천시, 광양시, 포항시 남구·북구, 구미시, 안동시, 김천시, 창원시 의창구·성산구·마산합포구·마산회원구·진해구, 진주시, 김해시

1) Jan Rouwendal & Simonetta Longhi, 2008, “The Effect of Consumers' Expectations in a Booming Housing Market: Space-time Patterns in the Netherlands, 1999-2000”, *Housing Studies* 23(2), pp291-317; Roberto M. Croce & Donald R. Haurin, 2009, “Predicting Turning Points in the Housing Market”, *Journal of Housing Economics* vol.18, pp281-293.

2) “부동산시장 소비심리지수”에서 부동산시장은 주택+토지시장을, 주택시장은 매매+전세시장을 의미함.

- 조사내용은 전월과 비교한 매도/매수 동향, 주택 임차/임대 동향, 주택·토지 가격 및 거래 동향 등 16개 문항이며, 개별항목 결과를 아래 식과 같이 지수화하여 합성

조사항목별 개별 지수 산출식: $[(\text{매우높다} \times 1 + \text{높다} \times 0.5 - \text{낮다} \times 0.5 - \text{매우낮다} \times 1) / \text{응답자수}] \times 100 + 100$

● ‘부동산시장 소비심리지수’의 개념

- 주택 매매 및 전세가격, 매도/매수 및 임대차 동향, 매매 및 전세거래 동향 등으로 구성된 주택시장 소비심리지수와 토지 매매가격, 매도/매수 및 거래 동향을 포함하는 토지시장 심리지수를 결합하여 ‘부동산시장 소비심리지수’ 생성
 - 주택매매시장과 전세시장, 토지시장에 대한 시장 참여자의 부동산경기 인식 정도를 종합
 - 가격 외에 거래, 매도매수세, 임대차 동향 등을 포함시켜 부동산시장 전반의 경기상황에 대한 소비자 체감 수준을 0~200값으로 표현³⁾
- 전국 및 지역별 ‘부동산시장 소비심리지수’는 3개 국면(보합, 상승, 하강), 9개 단계(각 국면별 3단계)로 구분
 - 보합국면 소비심리지수는 95~115. 전월과 비교할 때 부동산시장 경기에 대한 체감 수준이 보합세(약보합·강보합 포함)를 보이고 있다고 인식
 - 보합국면 소비심리지수(95~115) 외의 지수 값은 부동산 경기에 대한 체감 수준이 하강(95 미만) 및 상승(115 이상)으로 이어질 가능성이 높은 상황으로 인식

[표 2] 소비심리지수 국면 분류

구분		지수
하강 국면	3단계	65 미만
	2단계	65~85 미만
	1단계	85~95 미만
보합 국면	약보합	95~100 미만
	보합	100~105 미만
	강보합	105~115 미만
상승 국면	1단계	115~135 미만
	2단계	135~175 미만
	3단계	175 이상

3) 전월과 비교해 큰 변동이 없으면 100(기준 값)으로 표현.

2. '11년 7월의 '부동산시장 소비심리지수'

● '11. 7월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 소폭 상승

■ 7월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 125.5로 전월(118.3) 대비 7.2p 상승

- 수도권지역에서 소형주택 중심의 매매가 상승이 가격상승 기대로 이어지면서 소비심리가 소폭 상승하였고, 수도권을 비롯한 지방 주요 도시에서의 전세수요 증가, 전세가격 상승 등으로 소비심리가 개선된 것에 기인

- 전세 수요가 늘어났다는 응답비율: 6월 60.5% → 7월 66.2%로 5.7%p 증가
- 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율: 6월 32.9% → 7월 44.1%로 11.2%p 증가

- 지역별로는 2018년 평창동계올림픽이 확정된 강원도가 개발기대심리 작용으로 최고 수준인 145.4를 기록했고, 지역개발 호재가 있는 광주광역시(136.6), 울산광역시(135.4), 충청남도(134.9)의 순으로 나타남

- 지방의 경우, 높은 소비심리 수준을 유지하고 있으나 전월에 비해서는 대부분의 지역에서 소비심리가 둔화되는 추세

■ 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 119.5로 전월(105.0) 대비 14.5p 상승

- 주택 거래 및 가격의 소폭 상승에 따른 매수세 소폭 증가, 전세수요 증가 및 전세가격 상승 등에 따른 소비심리 개선에 기인

- 전세 수요가 늘어났다는 응답비율: 6월 59.0% → 7월 65.9%로 6.9%p 증가
- 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율: 6월 32.9% → 7월 50.2%로 17.3%p 증가

- 지역별로는 서울특별시(122.9), 인천광역시(107.6), 경기도(120.1) 모두가 전월에 비해 상승
- 이 중 서울의 강남구와 광진구는 상승국면 2단계까지 소비심리가 상승

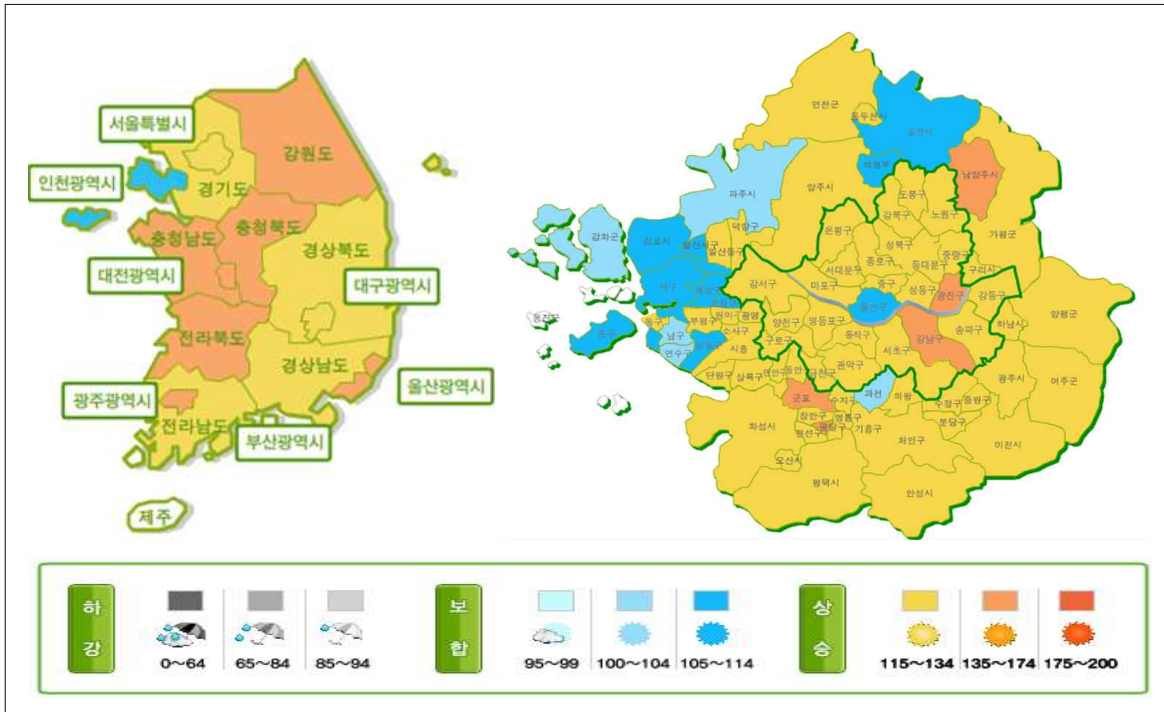
● 전국 '주택시장 소비심리지수'도 128.8로 전월(121.6)보다 7.2p 상승

■ 수도권 주택시장 소비심리지수도 122.7로 전월(108.4)에 비해 14.3p 상승

- 인천과 경기북부 일부, 용산, 과천을 제외한 대부분의 지역이 상승국면으로 나타남

- 수도권 외 지역별로는 강원도(149.7), 광주광역시(140.7), 충남(140.2), 울산광역시(139.6), 기타 부산광역시, 전라북도 지역에서 높은 소비심리 수준 형성

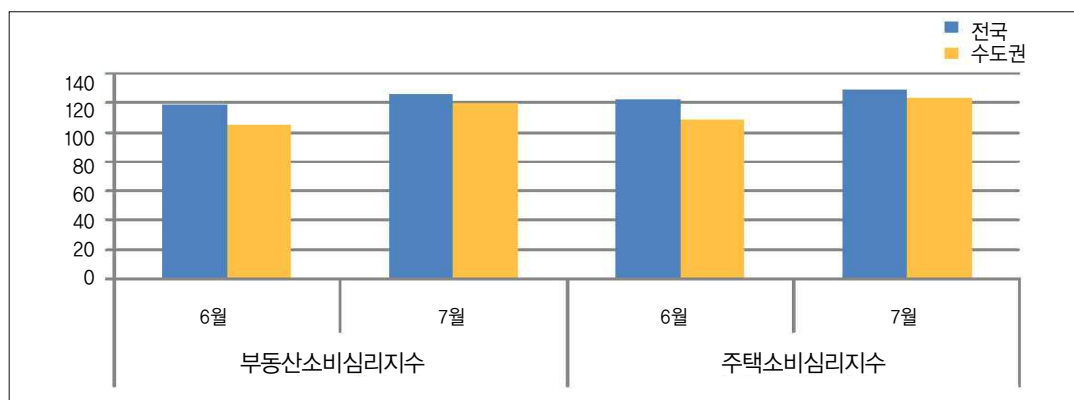
[그림 1] 7월 전국 및 수도권의 주택시장 소비심리지수



※ 자세한 내용은 국토연구원 홈페이지(www.krihs.re.kr) 참조

- 수도권에 비해 상대적으로 높았던 비수도권 지역의 주택시장 소비심리와 부동산 시장 소비심리는 상승세가 지속되었으나 상승폭은 둔화
- 서울·인천·경기 등 수도권 지역의 소비심리는 전월에 비해 평균 15p 이상 상승
 - 그러나 전국 평균에 비해서는 낮게 나타나 시장참여자들의 주택매매·전세 및 토지 시장에 대한 체감수준이 지방에 비해 낮은 수준

[그림 2] 전국·수도권의 부동산 및 주택 소비심리지수 변화



3. ‘부동산시장 소비심리지수’의 시사점과 활용

- 7월 ‘부동산시장 소비심리지수’ 상승은 지난 4월부터 하향안정세를 보였던 부동산시장이 6월 이후 본격 회복국면으로 진입하였음을 시사
 - 소형주택 중심의 매매가 및 지가 상승세가 부동산시장 회복에 대한 기대감으로 이어지면서 소비심리가 점차 호전
 - 근래 20개월 이상 지속되었던 비수도권 지역의 높은 기대심리가 6월 이후 지수 상승 폭이 점차 둔화되면서 안정세를 찾아가고 있어 주택공급량 및 공급시기, 공급주택규모 등에 대한 검토 필요
 - 전세수요 증가와 전세값 강세 등의 요인이 지수상승에 영향을 미친 것으로 나타난 만큼, 하반기 전세시장 불안을 최소화하기 위한 지역별 전세시장 안정 대책 마련 필요
- ‘부동산시장 소비심리지수’는 다양한 사회·경제지표와 더불어 부동산경기에 대한 소비자 인식을 종합적으로 파악하여 시장의 변화 방향성을 파악하는 데 매우 유용
 - Croce와 Haurin(2009), Rouwendal와 Longhi(2009)는 소비심리지수가 미국 주택시장의 변곡점 예측이나 네덜란드의 주택가격 변화와 강한 연관성을 가지고 있음을 밝힘
 - ‘부동산시장 소비심리지수’는 주택시장과 토지시장을 대표하는 각기 다른 특성의 개별 지수를 표준화하여 하나의 합성지수로 작성함으로써 부동산 소비심리에 대한 종합적 판단이 가능하고, 장래 부동산시장의 변화 방향성을 파악할 수 있는 자료로 이용
- 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 이수욱 부동산시장연구센터장(swlee@krihs.re.kr, 031-380-0369)
 - 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 전성제 책임연구원(sjjeon@krihs.re.kr, 031-380-0277)
 - 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 최윤경 연구원(yukchoi@krihs.re.kr, 031-380-0388)