KRIHS POLICY BRIEF

국토정책 Brief

국토연구원 개원33주년 엠블렘

KRIHS SINCE 1978

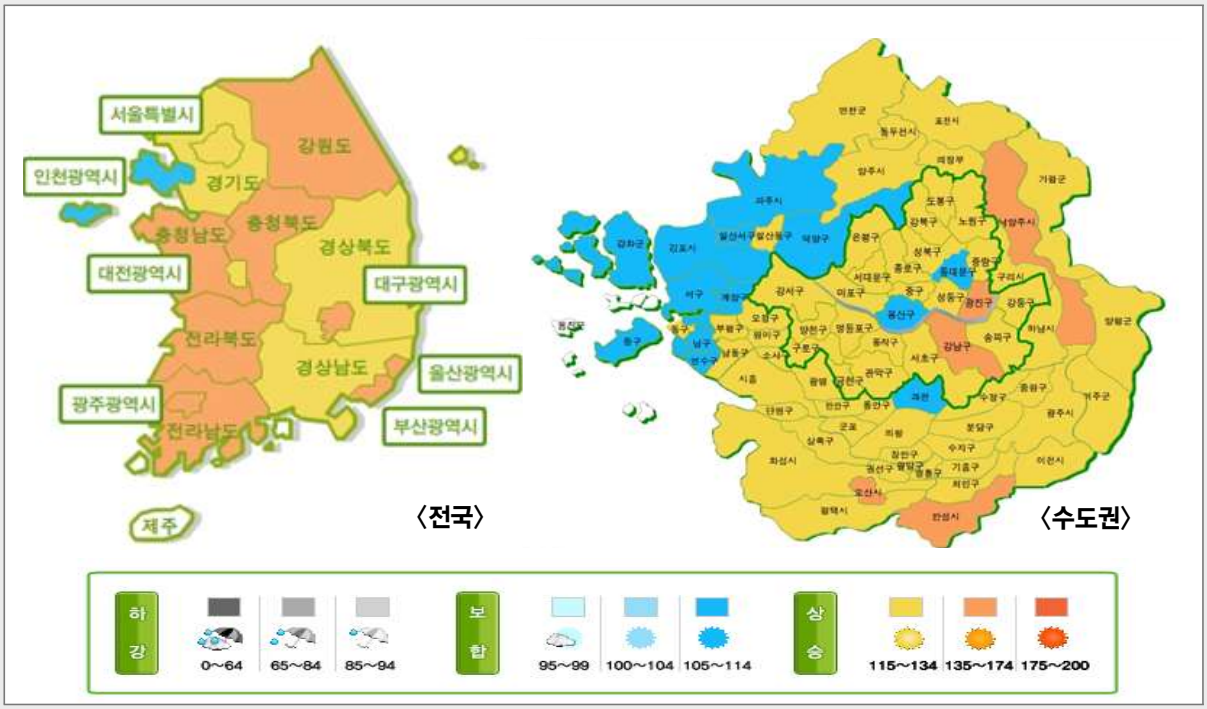
제 342 호 | 2011. 9. 26

2011년 8월의 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- '11. 8월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 129.9로 전월대비 4.4p 상승
  - 수도권 '부동산시장 소비심리지수'도 124.8로 전월대비 5.3p 상승

[8월 전국 및 수도권의 부동산시장 소비심리지수]



※ '부동산시장 소비심리지수'는 0~200의 값으로 표현되며, 3개 국면(보합, 상승, 하강), 9개 단계(각 국면별 3단계)로 구분된 기준에 따라 상황을 한눈에 식별할 수 있도록 지도상에 표현.

※ 상기 지도는 지역별로 각 지수단계를 나타내는 과정에서 실제 지도와 다소 차이가 있을 수 있음.

부동산시장 소비심리지수의 시사점

- 대외경제여건 악화, 계절적 비수기 등에도 불구하고 소형주택 중심의 매매가격 상승, 전세수요 증가, 전세가격 상승 및 거래량 증가 등으로 심리지수는 상승세 지속
- 미국 국가신용등급 강등, 유럽발 재정위기 가능성, 전월세 가격 상승 등으로 인한 시장불안 차단을 위해 시장 모니터링을 강화하고 대외경제여건 변화에 따른 부동산시장 변화 가능성도 예의 주시할 필요

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 연구결과가 발표[1)]
- 우리나라에서는 그동안 부동산시장과 관련한 공신력 있는 소비심리 조사 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 올해 7월부터 매월 발표하여 부동산시장 동향을 파악하고 미래전망에 유용한 기초자료로 활용하고자 함

'부동산시장 소비자심리조사'의 개요

- 조사대상은 전국 150개 시 · 군 · 구의 일반가구 6,400가구, 중개업소 2,240개소이며, 지역구분은 아래 [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

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

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

1) Jan Rouvendal & 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.

■ 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 개별지수 산출식: [(매우높다 × 1 + 높다 × 0.5 − 낮다 × 0.5 − 매우낮다 × 1)/응답자수] × 100 + 100

‘부동산시장 소비심리지수’의 개념

■ 주택 매매 및 전세가격, 매도/매수 및 임대차 동향, 매매 및 전세거래 동향 등으로 구성된 주택소비심리지수와 토지 매매가격, 매도/매수 및 거래 동향을 포함하는 토지심리지수를 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 0~200 값으로 표현[2)]

■ 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

2) 전월과 비교해 큰 변동이 없으면 100(기준 값)으로 표현.

2. ’11년 8월의 ‘부동산시장 소비심리지수’

’11년 8월 ‘부동산시장 소비심리지수’는 전월보다 소폭 상승

■ 8월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수’는 129.9로 전월(125.5) 대비 4.4p 상승

- 수도권은 소형주택 중심의 매매심리 회복과 전세수급 불균형으로 인한 전세가격 상승 등에 기인하여 소비심리가 소폭 상승하였으며, 지방은 전세가 상승에 따른 매매전환 수요 증가, 개발호재 등으로 상승

◦ 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(전국): 7월 66.2% → 8월 75.6%로 9.4%p 증가
◦ 전 · 월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국): 7월 44.1% → 58.3%로 14.2%p 증가

- 지역별로는 강원도가 평창 동계올림픽 유치로 인한 개발기대심리 지속으로 최고수준인 146.1(7월 145.4)을 기록하였고, 광주광역시(141.3), 울산광역시(138.3), 부산광역시(136.7)의 순으로 나타남

◦ 지방의 경우, 대부분 지역이 전월대비 소비심리가 소폭 상승하며 상승국면을 유지. 그러나 상승폭은 점차 둔화되는 추세

■ 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’는 124.8로 전월(119.5) 대비 5.3p 상승

- 주택 매매 가격 및 거래는 보합세를 보였으나 전세 가격 및 수요 증가로 소비심리지수가 상승

◦ 전세 수요가 늘어났다는 응답비율: 7월 65.9% → 8월 77.0%로 11.1%p 증가
◦ 전 · 월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율: 7월 50.2% → 67.1%로 16.9%p 증가

- 지역별로는 서울특별시(128.3), 인천광역시(114.0), 경기도(125.2) 모두가 전월에 비해 5p 이상 상승
- 특히 서울 광진구와 강남구는 전세시장의 영향으로 높은 소비심리지수가 2개월간 지속되며 상승국면 2단계를 유지

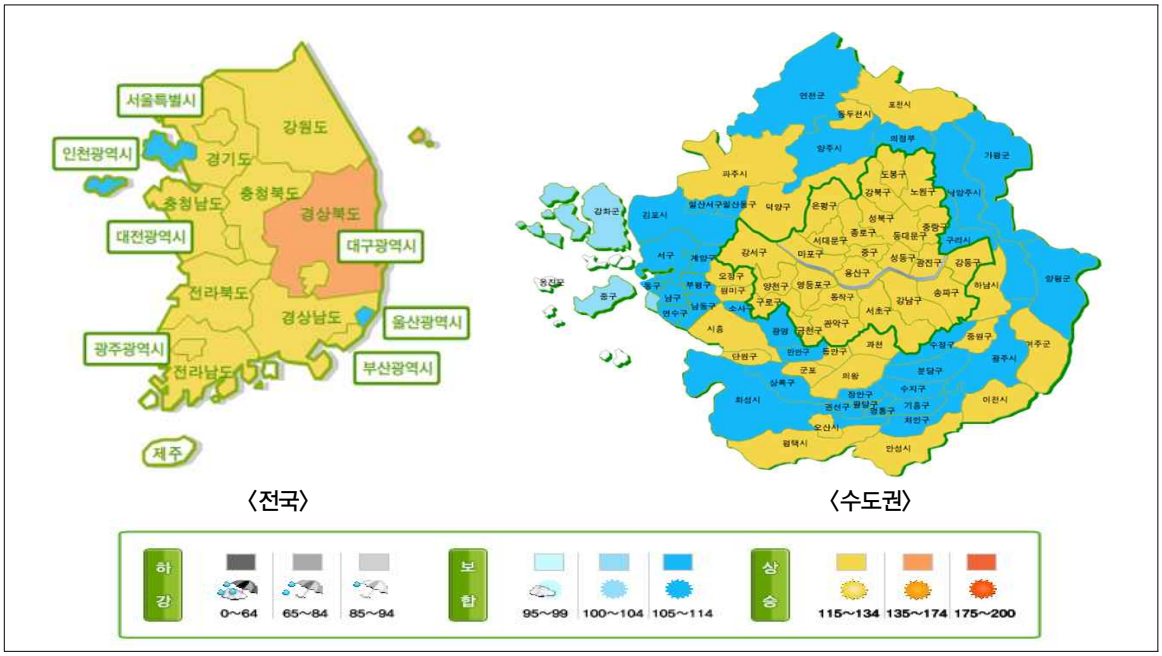
전국 ‘주택시장 소비심리지수’도 133.7로 전월(128.8)보다 4.9p 상승

■ 수도권 주택시장 소비심리지수도 128.4로 전월(127.7)에 비해 5.7p 상승

- 서울 · 인천 · 경기 등 모든 지역에서 전세시장의 영향으로 전월대비 소비심리 상승

■ 수도권 외 지역별로는 강원도(151.4), 광주광역시(145.4), 울산광역시(142.6), 부산광역시(140.6) 등 광역시와 기타 지방 지역에서 높은 소비심리 수준 형성

［그림 1］ 전국 · 수도권의 주택시장 소비심리지수

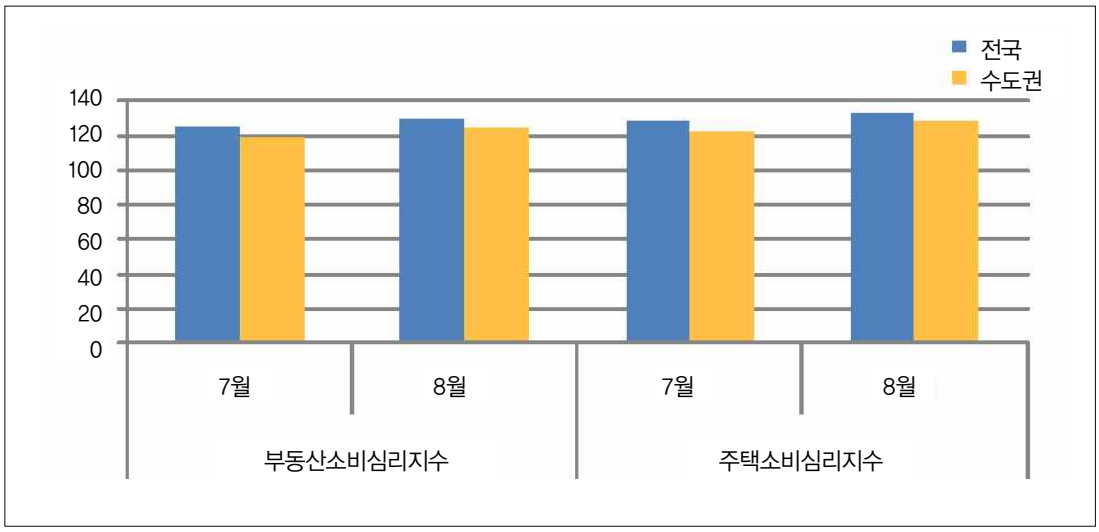


■ 수도권 주택시장이 소폭 상승하고, 비수도권 지역의 상승세가 확대되면서 전국 주택시장은 상승국면을 지속

■ 서울 · 인천 · 경기 등 수도권 지역의 소비심리는 전월에 비해 평균 5p 이상 상승

• 그러나 인천은 풍부한 입주물량 및 개발사업의 표류 등으로 주택시장 소비심리지수가 116.4로 나타나 전국 광역지자체 중 가장 낮은 수준을 기록

［그림 2］ 전국 · 수도권의 부동산 및 주택 소비심리지수 변화



3. ’11년 8월 ‘부동산시장 소비심리지수’의 시사점

- 대외 경제여건의 악화와 계절적 비수기에도 불구하고 소형주택 중심의 매매가격 상승, 전세수요 증가와 그에 따른 전세가격 상승 및 거래량 증가 등의 요인으로 소비심리지수는 상승세를 지속
  - 그러나 미국의 국가신용등급 강등, 유럽 재정위기와 그에 따른 관망세 확산 등으로 소비심리지수의 상승폭은 둔화

- 전세수요 증가와 전세가격 상승이 지수상승의 주요한 요인이므로, 전세시장에 대한 지속적인 모니터링과 시장 안정을 위한 정책적 대응을 지속
  - 지수상승을 이끌고 있는 전월세시장 중심으로 시장 모니터링을 강화하되, 대외경제여건 변화에 따른 부동산 시장의 변화 가능성도 주시할 필요

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)

발행처 국토연구원 **발행인** 박양호 **주소** 경기도 안양시 동안구 시민로 224
전화 031-380-0114 **팩스** 031-380-0470 **홈페이지** www.krihs.re.kr

수록된 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다. 지난호는 홈페이지에서 볼 수 있습니다.

국토연구원 KRIHS