KRIHS POLICY BRIEF

국토정책 Brief

국토연구원 개원33주년 엠블렘

KRIHS SINCE 1978

제 346 호 | 2011. 10. 17

2011년 9월의 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- 국토연구원에서는 '9월 부동산시장 소비자 심리조사('11.9.23~30)' 결과를 발표
- '11. 9월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 125.7로 전월대비 4.2p 하락
  - 수도권 '부동산시장 소비심리지수'도 120.9로 전월대비 3.9p 하락

[9월 전국 및 수도권의 부동산시장 소비심리지수]

〈전국〉

〈수도권〉

※ '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.

9월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- 글로벌 재정위기와 경기침체 가능성에 대한 우려로 부동산시장 소비심리 위축
- 그러나 전월 대비 주택거래 증가 등 실물지표는 회복세를 보이고 있는 점을 감안할 때, 소비심리회복 여력은 충분한 것으로 판단
- 향후 글로벌 경기와 부동산시장 동향에 관한 모니터링을 더욱 강화하여 만약의 외부충격이 부동산시장에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 대비할 필요

1. ’11년 9월 부동산시장 소비심리지수

’11년 9월 ‘부동산시장 소비심리지수’는 전월보다 소폭 하락

■ 9월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수(주택+토지)’는 125.7로 전월(129.9) 대비 4.2p 하락

- 토지시장 소비심리지수는 95.0로 전월(95.8)과 비교해 큰 변화가 없었으나, 주택시장 소비심리지수가 129.2로 전월(133.7) 대비 4.5p 하락한 데 기인

◦ 주택시장의 경우 매매시장 소비심리 하락(△5.2p)보다 전세시장 소비심리가 더 큰 폭으로 하락(△11.0p)

- 수도권지역은 글로벌 재정위기 지속에 따른 경기 불확실성 증가로 매수심리 둔화, 전세수요 증가폭 및 가격 상승폭 감소 등으로 소비심리가 소폭 하락
- 지방은 전 지역에서 경기침체 우려에 따른 매수심리 둔화, 단기가격 급등에 대한 부담감 증가로 소비심리 하락

◦ 지방의 경우, 전 지역의 소비심리가 전월대비 소폭 하락

- 지역별로는 강원도가 140.5(8월 146.1)를 기록하였고, 울산광역시(137.3), 전라남도(134.4), 충청남도(134.1)의 순으로 나타남

◦ 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(전국): 8월 21.1% → 9월 19.8%로 1.3%p 감소
◦ 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(전국): 8월 75.6% → 9월 71.8%로 3.8%p 감소
◦ 전 · 월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국): 8월 58.3% → 9월 53.8%로 4.5%p 감소

부동산시장 소비심리조사의 개요

- 조사대상은 전국 150개 시 · 군 · 구의 일반가구 6400가구, 중개업소 2240개소
- 조사주기는 중개업소는 매월, 일반가구는 분기별로 이루어지며, 조사시기는 중개업소의 경우 매월 마지막 주, 일반가구의 경우 매 분기 마지막 주에 전화조사로 실시
- 조사내용은 전월과 비교한 매도/매수 동향, 주택 임차/임대 동향, 주택·토지 가격 및 거래동향 등 16개 문항이며, 개별항목 결과를 지수화하여 합성

■ 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 120.9로 전월(124.8) 대비 3.9p 하락

• 매수심리 둔화, 입주물량 확대 등으로 소비심리지수 하락

◦ 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(수도권): 8월 10.4% → 9월 9.6%로 0.8%p 감소
◦ 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(수도권): 8월 77.0% → 9월 72.5%로 4.5%p 감소
◦ 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(수도권): 8월 67.1% → 9월 59.1%로 8.0%p 감소

• 지역별로는 서울특별시(121.7), 인천광역시(113.7), 경기도(121.9) 모두 전월에 비해 하락

• 특히 서울 관악구(131.7)와 송파구(128.0) 등 서울 대부분의 지역이 상승국면 2단계에서 1단계로 하락

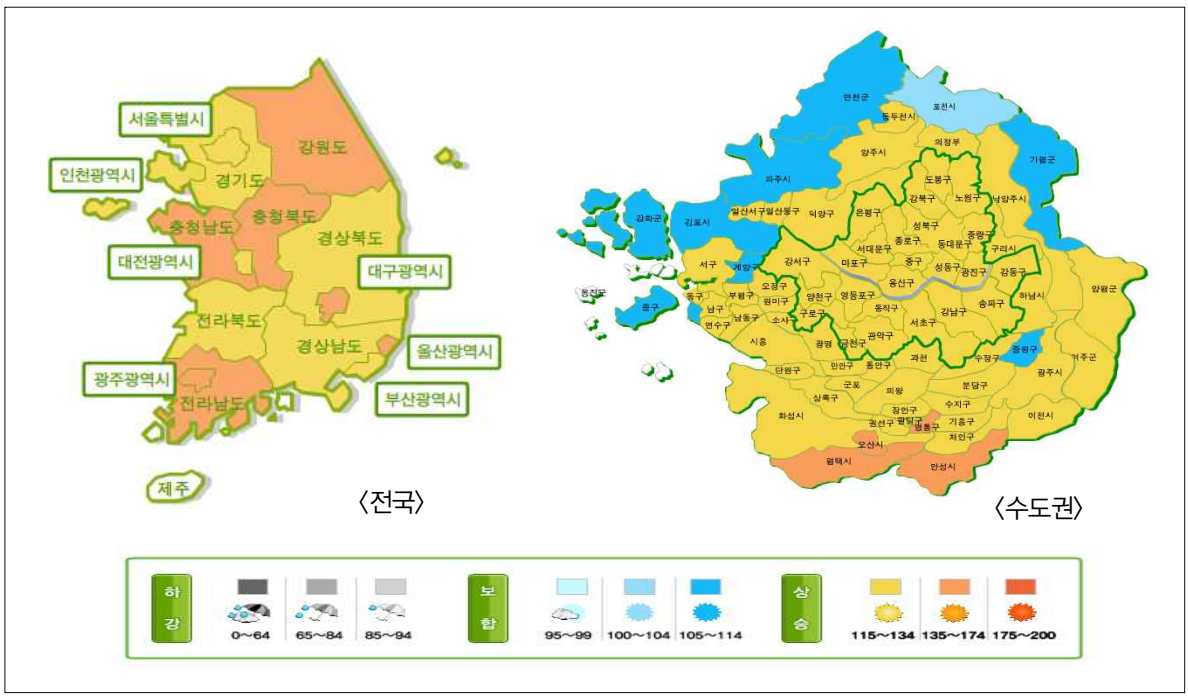
2. '11년 9월 '주택시장 소비심리지수'

'11년 9월 '주택시장 소비심리지수'는 전월대비 소폭 하락

■ 9월 전국 '주택시장 소비심리지수'는 129.2로 전월(133.7)보다 4.5p 하락

• 주택 매매시장 및 전세시장 소비심리지수가 모두 하락하였으나, 주택매매시장 소비심리지수(5.2p)에 비해 전세시장 소비심리는 더 큰 폭 하락(11.0p)

[그림 1] 전국·수도권의 주택시장 소비심리지수



■ 지역별 9월 '주택시장 소비심리지수'는 수도권 및 지방 모두 전월대비 하락

• 수도권은 124.1로 전월(128.4)에 비해 4.3p 하락. 서울 · 인천 · 경기 등 전 지역에서 매매가 정체를 보였으며, 매수심리 및 전세시장 수요 증가폭 둔화 등으로 소비심리 하락

◦ 서울(8월 132.0 → 9월 124.8), 인천(8월 116.4 → 9월 116.3), 경기(8월 129.0 → 9월 125.3)로 서울이 전월보다 7.2p 큰 폭으로 하락

• 지방은 강원도(145.8), 울산광역시(141.6), 충청남도(138.5), 전라남도(138.3) 등 지방 광역시 및 기타 도지역은 여전히 높은 소비심리 수준을 유지

◦ 강원, 울산, 충남, 전남, 대구 등 비수도권 소비심리지수는 하락하였으나, 강원, 충남, 울산 등 일부 지역은 여전히 상승국면 2단계를 나타내며 국지적으로 높은 수준을 지속

전국 '주택매매시장 소비심리지수'는 전월보다 하락

■ 9월 전국 '주택매매시장 소비심리지수'는 112.0으로 전월(117.2)보다 5.2p 하락

• 수도권 지역은 유럽 재정위기 심화에 따른 경기침체 가능성 등으로 시장 관망세 증가, 김포 등의 입주물량 확대 등으로 소비심리가 소폭 하락

◦ 서울(8월 107.4 → 9월 103.4), 인천(8월 94.2 → 9월 89.2), 경기(8월 104.2 → 9월 104.1)로 수도권 모든 광역지자체의 주택매매시장 소비심리지수가 하락
◦ 서울 광진구(109.3)는 전월(126.3) 대비 17.0p 큰 폭으로 하락하며, 서울 전 지역이 상승국면에서 안정국면으로 전환

• 지방은 단기적 가격상승에 대한 저항감 확산 및 투자수요 감소, 경기침체 가능성 등으로 인한 가격상승세 둔화와 시장관망세 확산으로 소비심리 하락

◦ 지방의 모든 광역지자체 소비심리지수가 10p 내외로 하락하였으나, 동계올림픽 개최 등의 개발호재가 있는 강원도는 9월 141.8로 전월대비 4.4p 상승하며 높은 수준을 유지

• 지역별로는 강원도(141.8), 울산광역시(130.8), 전라남도(129.4), 광주광역시(127.1) 등 지방이 전국 및 수도권을 크게 상회하는 수준

◦ 강원 지역에서는 강릉시(150.4), 원주시(144.6)가 가장 높은 수준을 보이며, 수도권은 평택시(127.4), 오산시(122.4) 등이 가장 높게 나타나 지역별로 큰 격차를 보임

전국 '주택전세시장 소비심리지수'도 전월대비 큰 폭으로 하락

■ 9월 전국 '주택전세시장 소비심리지수'는 135.0으로 전월(146.0)보다 11p 하락

• 수도권 지역은 입주물량 확대 등으로 주택전세시장 소비심리지수가 하락하였으나, 서울은 목동 등 일부 도심지역을 중심으로 가격 상승세가 지속

◦ 서울(8월 156.6 → 9월 142.4), 인천(8월 134.8 → 9월 127.8), 경기(8월 147.8 → 9월 137.9)로 모든 지역이 여전히 높은 수준
◦ 서울 강남, 광진, 영등포구 등의 경우, 높은 전세가로 인해 시장 관망세가 형성되면서 전세시장 소비심리지수가 하락(일부지역에서는 거래 감소 속 전세 공급이 소폭 증가)

• 지방은 높은 매매/전세가 비율과 매매가격상승폭 둔화, 높은 전세가에 대한 저항 등의 영향으로 주택전세시장 소비심리지수가 하락

◦ 부산(8월 144.8 → 9월 131.8), 대전(8월 133.9 → 9월 120.8), 경남(8월 142.0 → 9월 127.0) 등의 지수가 상대적으로 큰 폭으로 하락

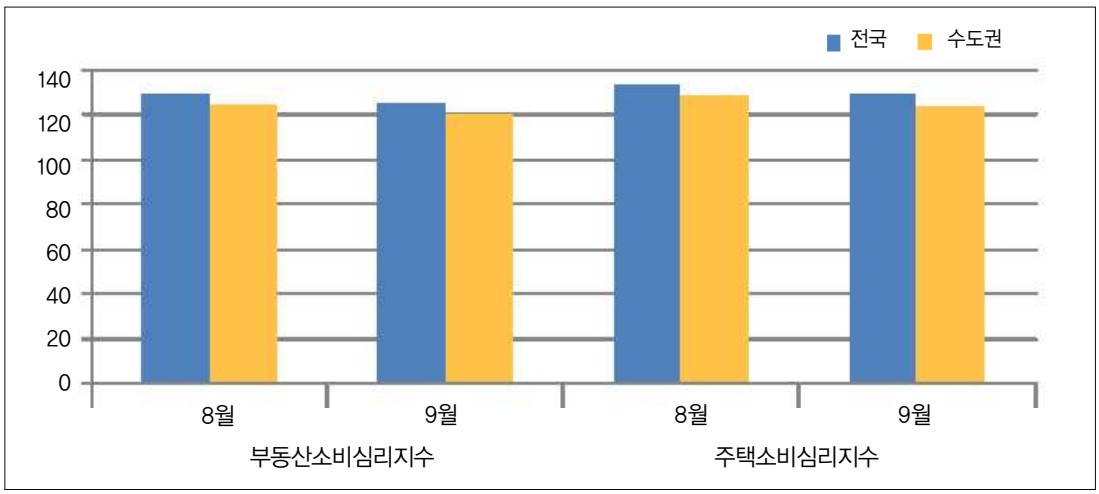
• 지역별로는 서울(142.4), 강원도(140.7), 경기도(137.9), 울산광역시(137.7), 충청남도(133.1) 순으로 수도권 지역의 상대적인 강세가 지속

3. '11년 9월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

■ 글로벌 재정위기와 경기침체 가능성에 대한 우려로 부동산시장 소비심리 위축

• '8.5 미국 신용등급 강등' 이후 주식시장 불안과 환율 변동 등 외부적 요인의 영향으로 시장 관망세가 확산되고 있고, 시장상승에 대한 기대심리도 약화된 상황

[그림 2] 전국 · 수도권의 부동산 및 주택 소비심리지수 변화



■ 그러나 전월 대비 주택거래 증가 등 실물지표는 회복세를 보이고 있는 점 등을 감안할 때, 소비심리회복 여력은 충분한 것으로 판단

- 글로벌 재정위기 가능성 등 외부충격에 의한 주가하락폭 등과 비교할 때, 부동산시장 소비심리지수의 하락폭은 크지 않은 수준이고, 오히려 9월 주택건설실적과 수도권의 주택거래는 증가

■ 향후 글로벌 경기와 부동산시장 동향에 관한 모니터링을 더욱 강화하여 외부충격이 부동산시장에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 대비

- 대내외 경기 여건과 부동산시장 변동에 유연하게 대응하기 위해서는 시장에 대한 지속적인 모니터링 체계를 구축할 필요
- 특히, 전세시장 소비심리지수 하락은 그동안 불안을 보였던 전세시장의 일시적 안정을 예상케 하나, 세계경제 침체 가능성, 환율 및 물가 불안, 금리 인상 등 전세시장을 불안하게 할 요인들이 상존하고 있는 만큼 상황변화를 예의주시할 필요
- 주택시장 소비심리지수의 경우 지방이 수도권보다 상대적으로 하락폭이 커지고 있어 지방 주택시장 동향도 주기적으로 모니터링할 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