

국토정책 Brief

| 제350호 | 2011. 11. 21 |

국토연구원
개원 33주년
엠블렘

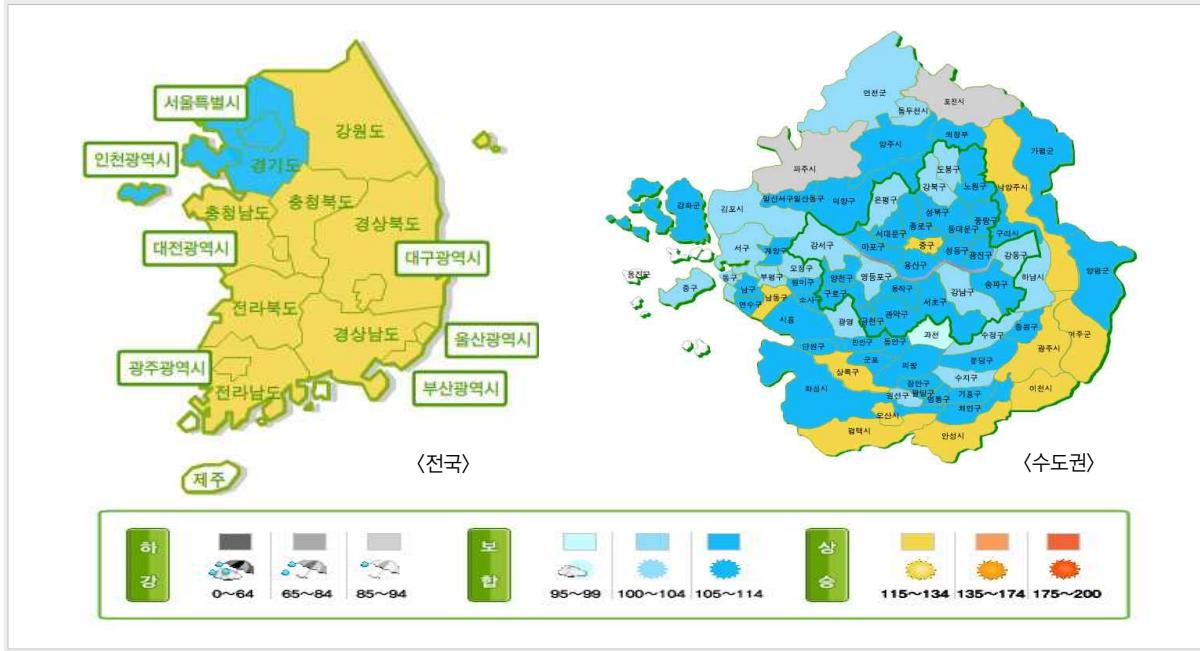


2011년 10월의 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- 국토연구원에서는 '10월 부동산시장 소비자 심리조사('11.10.25~30)' 결과를 공개
- '11. 10월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 116.4로 전월대비 9.3p 하락
 - 수도권 '부동산시장 소비심리지수'도 108.9로 전월대비 12.0p 하락

[10월 전국 및 수도권 부동산시장 소비심리지수]



* '부동산시장 소비심리지수'는 0~200의 값으로 표현되며, 3개 국면(보합, 상승, 하강), 9개 단계(각 국면 별 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.

10월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- 과열양상을 보였던 주택전세시장과 지방 주택시장의 소비심리가 점차 안정
- 전세시장의 소비심리 안정은 다양한 전세시장 안정대책과 하반기 주택입주물량 증가, 계절적 비수기 등의 영향이 복합적으로 나타난 결과
- 전세시장 안정을 지속하기 위해 소형주택 주택공급확대 및 주택거래활성화 정책기조를 당분간 유지할 필요

1. '11년 10월 부동산시장 소비심리지수

● '11. 10월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월 대비 하락

- 10월 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 116.4로 전월(125.7)보다 9.3p 하락
 - 토지시장 소비심리지수가 93.7로 전월(95.0) 대비 1.3p 하락에 그친 반면, 주택시장 소비심리지수는 119.0으로 전월(129.2) 보다 10.2p 하락

- 주택시장의 경우 매매시장 소비심리 하락($\Delta 5.3p$)보다 전세시장 소비심리가 더 큰 폭으로 하락($\Delta 10.2p$)

- 수도권지역은 유럽발 재정위기 등 거시경제여건 불안에 따른 매수심리 위축, 전세수요 및 가격상승폭 둔화 등으로 소비심리가 크게 둔화
 - 지방은 급격한 가격 상승에 따른 부담과 관망세 증가로 소비심리가 둔화되었으며, 심리지수의 하락 폭은 전월보다 증가

- 지방의 경우 전세가격 상승폭 둔화, 계절적 비수기의 영향으로 전 지역에서 둔화

- 지역별로는 울산광역시가 131.8(9월 137.3)을 기록하였고, 충청남도(130.4), 광주광역시(130.0), 강원도(129.6)의 순으로 나타남

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(전국) : 9월 19.8% → 10월 13.4%로 6.4%p 감소
 - 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(전국) : 9월 71.8% → 10월 55.4%로 16.4%p 감소
 - 전월세 가격이 전월대비 높아졌다라는 응답비율(전국) : 9월 53.8% → 10월 26.4%로 27.4%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 거래 동향 등 16개 문항이며, 개별항목 결과를 지수화하여 합성

■ 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’는 108.9로 전월(120.9) 대비 12.0p 하락

- 매수심리위축, 전세수요 및 전세가격 상승응답비율 감소 등으로 소비심리지수 하락

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(수도권) : 9월 9.6% → 10월 4.7%로 4.9%p 감소
- 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(수도권) : 9월 72.5% → 10월 48.9%로 23.6%p 감소
- 전월세 가격이 전월대비 높아졌다라는 응답비율(수도권) : 9월 59.1% → 10월 20.5%로 38.6%p 감소

- 지역별로는 서울특별시(109.2), 인천광역시(106.9), 경기도(109.2) 모두 전월대비 하락하여 상승국면에서 보합국면으로 전환
- 서울 중구(118.3)를 제외하고 전 지역이 보합국면으로 전환하였으며, 은평구(104.7), 성동구(106.0), 강남구(102.5) 등의 지역에서 큰 폭으로 하락하여 보합국면으로 전환

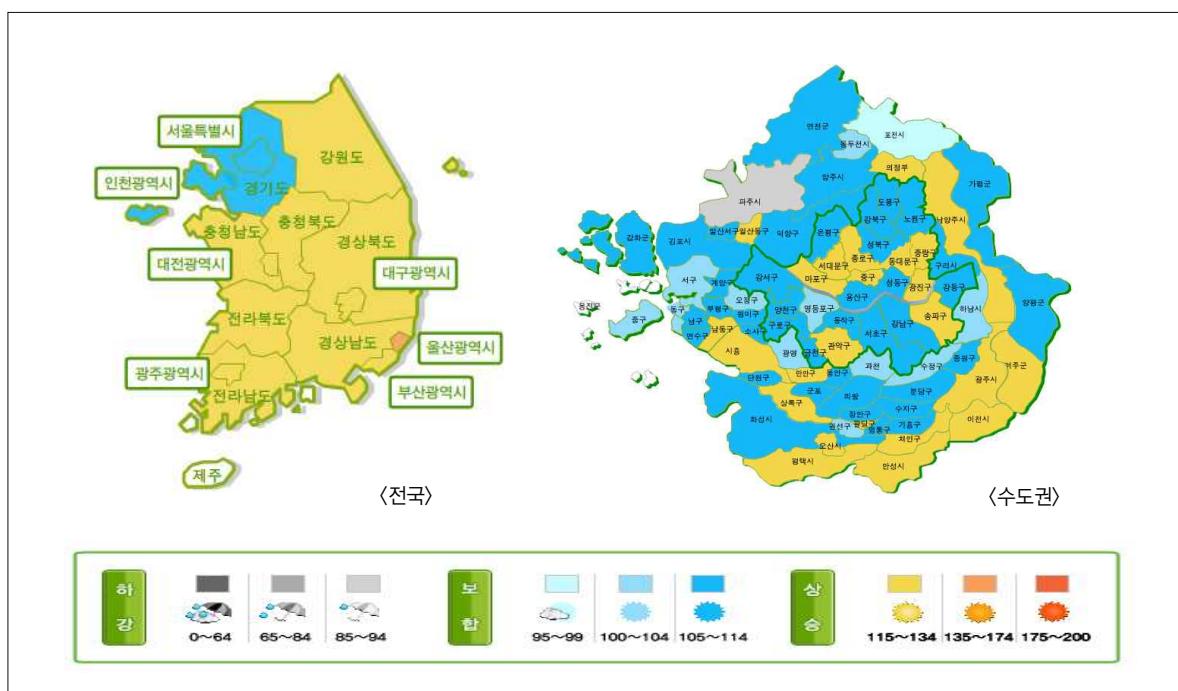
2. ’11년 10월 ‘주택시장 소비심리지수’

● ’11년 10월 ‘주택시장 소비심리지수’는 전월대비 소폭 하락

■ 10월 전국 ‘주택시장 소비심리지수’는 119.0으로 전월(129.2)보다 10.2p 하락

- 주택 매매시장 소비심리지수($\Delta 5.3p$) 및 전세시장 소비심리지수($\Delta 10.2p$)가 모두 하락하였으나, 전세시장 소비심리지수가 더 큰 폭으로 하락

[그림 1] 전국 · 수도권의 주택시장 소비심리지수



- 지역별 10월 ‘주택시장 소비심리지수’는 수도권 및 지방 모두 전월대비 하락
 - 수도권은 111.1로 전월(124.1)에 비해 13.0p 하락. 서울·인천·경기 등 전 지역에서 매매가격 약세, 매수심리 및 전세수요 둔화 등으로 소비심리지수가 전월보다 큰 폭으로 하락
 - 서울(9월 124.8 → 10월 111.2), 인천(9월 116.3 → 10월 108.2), 경기(9월 125.3 → 10월 111.7)로 서울 및 경기지역이 전월 대비 13.6p 하락하며 수도권 지역 모두 하락세 지속
 - 지방은 울산광역시(135.6), 충청남도(134.4), 광주광역시(133.3), 강원도(133.2) 등 지방 광역시와 지방 도지역에서 높은 소비심리 수준을 형성
 - 비수도권 소비심리지수는 전월 대비 평균 6.4p 하락하였으나, 울산은 여전히 상승국면 2단계를 나타내며 국지적으로 높은 수준을 지속

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’ 전월대비 하락

- 10월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 106.7로 전월(112.0)보다 5.3p 하락
 - 수도권지역은 대내외 경기불안 및 시장침체의 영향에 따른 관망세 증가, 매매 가격 약세 등으로 소비심리가 둔화
 - 서울(9월 103.4 → 10월 98.9), 인천(9월 89.2 → 10월 84.8), 경기(9월 104.1 → 10월 97.2)의 주택매매시장 소비심리지수가 모두 하락
 - 수도권 지역의 주택매매시장 소비심리지수는 평균 6.0p 하락. 서울에서는 중구(111.4)와 서대문구(99.7)를 제외하고 전 지역이 전월 대비 하락하였으며, 강서구(93.8), 양천구(92.6), 구로구(88.6) 등은 하강국면으로 진입
 - 지방 또한 매매가격 상승폭 둔화로 전 지역에서 주택매매시장 소비심리가 둔화
 - 지방의 모든 광역지자체 소비심리지수가 5p 내외로 하락하였으며, 높은 수준을 유지하던 강원도는 10월 126.9(9월 141.8)로 14.9p 하락
 - 세부지역별로는 울산 북구(140.0), 강원 강릉시(137.9), 울산 동구(133.5), 충북 청주시 상당구(132.6) 등은 여전히 높은 수준을 지속

● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’도 전월대비 하락

- 10월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 124.8로 전월(135.0)보다 10.2p 하락

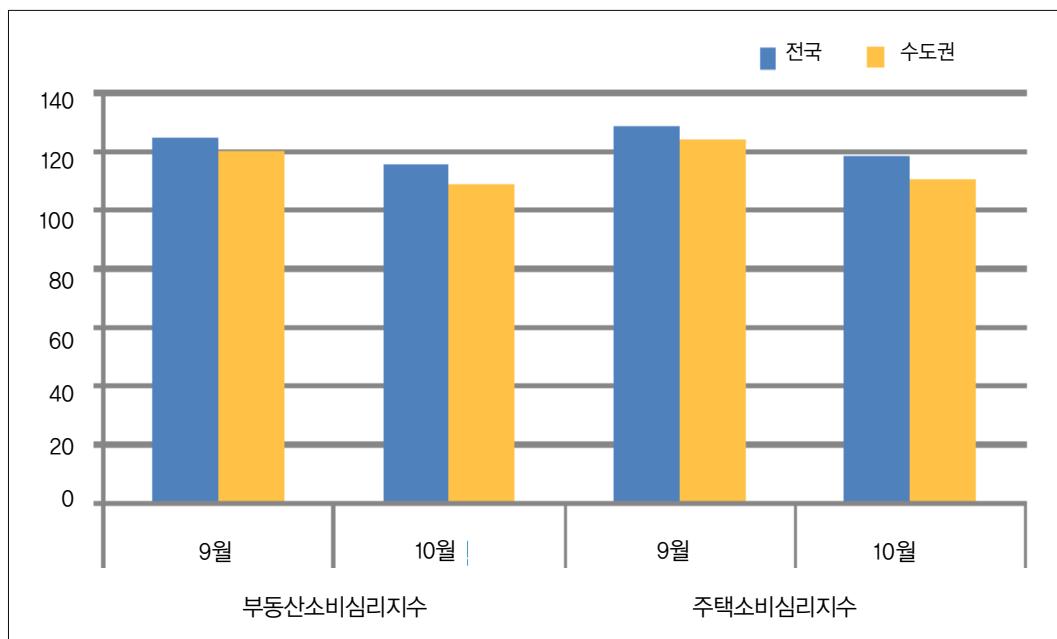
- 수도권 지역은 계절적 수요 감소 등의 영향으로 주택전세시장 소비심리지수가 하락하였으나, 서울은 동작구, 광진구 등을 중심으로 높은 수준을 지속

- 서울(9월 142.4 → 10월 124.4), 인천(9월 127.8 → 10월 121.6), 경기(9월 137.9 → 10월 122.8)로 수도권 모든 지역이 전월 대비 하락
- 서울의 경우 동작구(131.8), 종로구(130.0), 광진구(129.4) 등은 전월보다는 하락하였으나 여전히 높은 전세 시장 소비심리 수준을 유지

- 지방은 전세수요 및 가격상승 둔화로 주택전세시장 소비심리지수가 하락

- 울산(9월 137.7 → 10월 132.1), 광주(9월 131.5 → 10월 129.7), 대구(9월 132.8 → 10월 129.2) 등으로 지수가 하락

[그림 2] 전국 · 수도권의 부동산 및 주택 소비심리지수 변화



3. '11년 10월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- 과열양상을 보였던 주택전세시장 소비심리가 안정되는 모습을 보여주고 있음
 - 전국 주택전세시장 소비심리지수가 9월 11.0p 하락에 이어 10월에도 10.2p 하락하였고, 서울도 9월 14.2p 하락에 이어 10월에도 18.0p 하락하는 등 2개월 연속 큰 폭으로 하락
 - 주택전세시장 소비심리지수 하락은 소형주택 중심의 매매수요 전환과 전세가격 급등에 대한 부담 등이 주요한 요인으로 작용
- 주택매매시장 소비심리는 수도권을 중심으로 안정세가 확산
 - 서울과 경기는 주택매매시장 소비심리지수가 보합국면을 유지하고 있으며, 지방 광역시 및 도지역의 일부지역 또한 보합국면으로 진입
- 최근 전세시장의 소비심리 안정은 다양한 전세시장 안정대책과 하반기 주택입주물량 증가, 계절적 비수기 등의 영향이 복합적으로 나타난 결과
 - 향후 주택 전세시장의 안정을 지속하기 위해서는 소형주택 주택공급확대 및 주택거래 활성화 정책기조를 당분간 유지할 필요가 있음

● 국토연구원 주택토지 · 건설경제연구본부 이수욱 부동산시장연구센터장(swlee@krihs.re.kr, 031-380-0369)

● 국토연구원 주택토지 · 건설경제연구본부 전성제 책임연구원(sjeon@krihs.re.kr, 031-380-0277)

● 국토연구원 주택토지 · 건설경제연구본부 최윤경 연구원(yukchoi@krihs.re.kr, 031-380-0388)