

국토정책 Brief

| 제354호 | 2011. 12. 19 |

국토연구원
개원33주년
эм블렘



2011년 11월 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- 국토연구원에서는 '11월 부동산시장 소비자 심리조사('11.11.25~30)' 결과를 공개
- '11. 11월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 108.3으로 전월대비 8.1p 하락
 - 수도권 '부동산시장 소비심리지수'도 100.0으로 전월대비 8.9p 하락

[11월 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.

11월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- 최근 부동산시장 소비심리지수 하락은 글로벌 재정위기와 같은 부동산시장 외적요인에 의한 영향이 크게 작용한 것이어서 단기간 내 소비심리 회복은 쉽지 않을 전망
- 부동산시장 정상화를 위해 주택매매시장의 과도한 소비심리 위축을 해소하고, 서민주거 안정을 지원하는 정책들을 차질 없이 추진할 필요
- 소비심리 위축이 중·저소득층이 거주하는 전세시장 불안으로 이어질 가능성이 있는 만큼, 주택 전월세 시장에 대한 모니터링과 점검 강화로 이를 조기 차단할 필요

1. '11년 11월 부동산시장 소비심리지수

● '11. 11월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월 대비 하락

- 11월 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 108.3으로 전월(116.4)보다 8.1p 하락
 - 주택시장 소비심리지수(110.2) 및 토지시장 소비심리지수(91.5) 모두 전월 대비 각각 8.8p, 2.2p 하락

- 주택시장의 경우 매매시장 소비심리($\Delta 4.9p$)보다 전세시장 소비심리가 더 큰 폭으로 하락($\Delta 7.2p$)

- 수도권지역은 거시경제 불확실성에 따른 관망세 지속과 그에 따른 매수심리 위축, 계절적 비수기 등으로 소비심리가 크게 약화
 - 지방은 전세 가격이 높아졌거나 수요가 공급보다 많다는 응답 등이 줄어들면서 전 지역에서 소비심리가 둔화되었으며, 심리지수 하락 폭도 전월보다 확대

- 지방의 경우 계절적 요인과 전세가격 및 수요의 상승압력 둔화 등으로 전 지역에서 하락

- 지역별로는 충청남도가 126.4(10월 130.4)를 기록하였고, 경상북도(126.4), 전라남도(123.5), 강원도(123.4), 광주광역시(122.4)의 순으로 나타남

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(전국) : 10월 13.4% → 11월 10.5%로 2.9%p 감소
 - 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(전국) : 10월 55.4% → 11월 40.5%로 14.9%p 감소
 - 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국) : 10월 26.4% → 11월 13.8%로 12.6%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

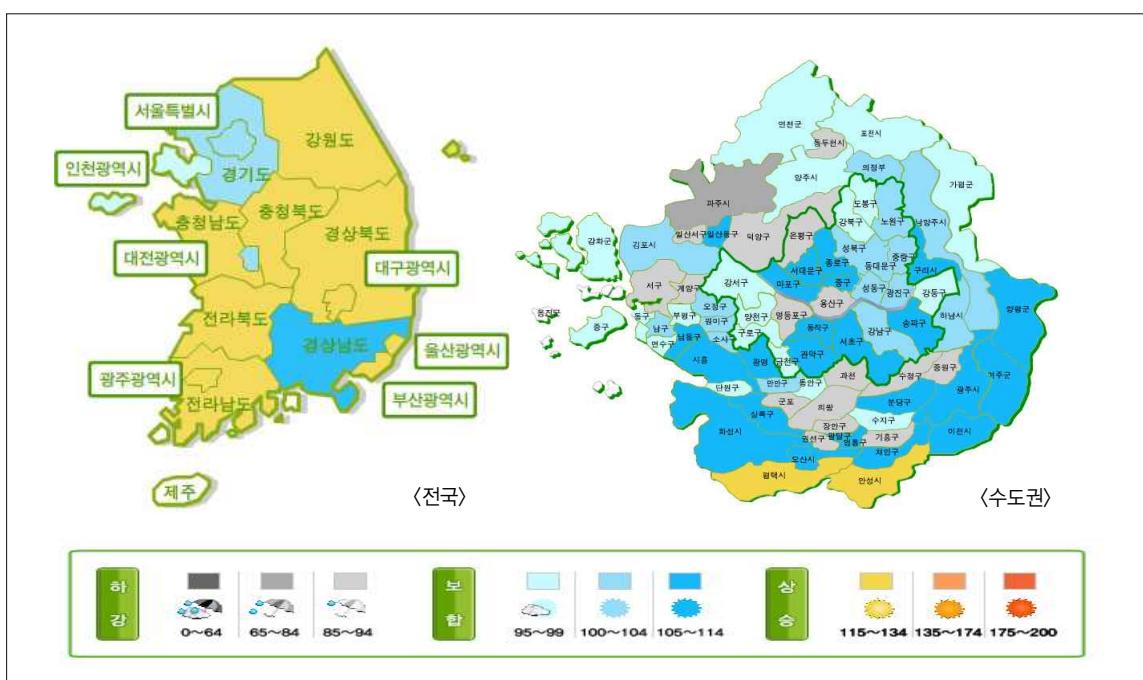
- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 100.0으로 전월(108.9) 대비 8.9p 하락
 - 매수심리위축으로 인한 관망세 증가, 매매 및 전세수요 둔화와 가격 상승에 대한 기대 약화 등으로 소비심리지수가 하락
 - 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(수도권) : 10월 4.7% → 11월 4.4%로 0.3%p 감소
 - 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(수도권) : 10월 48.9% → 11월 29.5%로 19.4%p 감소
 - 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다라는 응답비율(수도권) : 10월 20.5% → 11월 7.5%로 13.0%p 감소
 - 지역별로는 서울특별시(100.4), 인천광역시(96.8), 경기도(100.5) 모두 전월대비 하락
 - 서울의 경우, 대부분의 지역이 보합국면으로 나타났으며, 구로구(93.6), 용산구(92.9), 영등포구(91.9), 강북구(91.4) 등 일부 지역은 하강국면으로 진입

2. '11년 11월 '주택시장 소비심리지수'

● '11년 11월 '주택시장 소비심리지수'는 전월대비 하락

- 11월 전국 '주택시장 소비심리지수'는 110.2로 전월(119.0)보다 8.8p 하락
 - 주택 매매시장 소비심리지수($\Delta 4.9p$) 및 전세시장 소비심리지수($\Delta 7.2p$)가 모두 하락하였으나, 전세시장 소비심리지수가 더 큰 폭으로 하락

[그림 1] 전국·수도권의 주택시장 소비심리지수



■ 지역별 11월 ‘주택시장 소비심리지수’는 수도권 및 지방 모두 전월대비 하락

- 수도권은 101.5로 전월(111.1)에 비해 9.6p 하락

- 서울(10월 111.2 → 11월 101.7), 인천(10월 108.2 → 11월 98.0), 경기(10월 111.7 → 11월 102.1)로 수도권 전 지역이 전월 대비 9p 이상 하락
- 서울·인천·경기 등 전 지역에서 전세수요 둔화 등에 따른 전세시장 소비심리지수 하락, 가격상승에 대한 기대 감소 등으로 주택시장 소비심리지수의 하락세가 지속

- 지방은 경상북도(130.0), 충청남도(129.9), 강원도(126.1) 등 모든 지역에서 지수가 전월대비 하락하였으나 수도권보다는 상대적으로 높은 수준 유지

- 비수도권 소비심리지수는 전월 대비 평균 7.6p 하락. 대전(101.5), 경남(112.3) 등 일부지역은 보합국면으로 전환하였으나, 그 외 지역은 상승국면 1단계 유지

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’ 전월대비 하락

■ 11월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 101.8로 전월(106.7)보다 4.9p 하락

- 수도권지역은 매매가격 약세, 가격 상승기대 약화로 인한 관망세 증가 등으로 주택매매시장 소비심리가 위축

- 서울(10월 98.9 → 11월 93.6), 인천(10월 84.8 → 11월 81.9), 경기(10월 97.2 → 11월 92.7)의 주택매매시장 소비심리지수가 모두 하락하여 하강국면으로 진입
- 수도권 지역의 주택매매시장 소비심리지수는 평균 4.2p 하락
- 서울에서는 종로구(102.9)와 성동구(97.4)를 제외하고 전 지역이 전월 대비 보합 내지 하락세를 나타냈으며. 서대문구(94.4), 강서구(93.8), 강남구(92.1) 등 대부분의 지역이 하강국면으로 진입

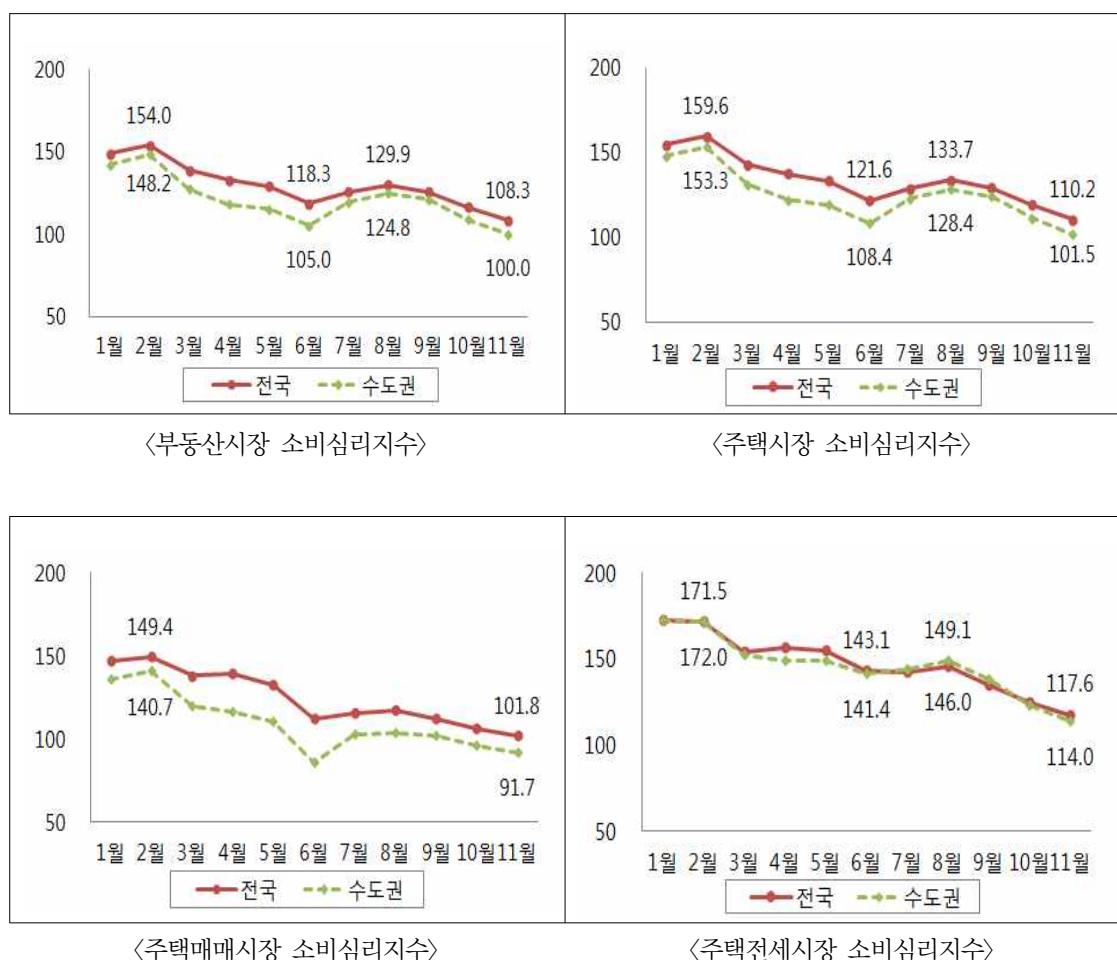
- 지방 또한 거래 비수기와 매매가격 상승폭 둔화 등으로 대부분의 지역에서 주택 매매시장 소비심리가 둔화

- 지방의 주택매매시장 소비심리지수는 평균 5.2p 하락
- 광역지자체별로는 강원도가 121.6(10월 126.9)로 가장 높은 수준을 기록하였으며, 세부지역별로는 충남 공주시(136.9), 대구 북구(127.6), 울산 북구(125.7), 부산 기장군(125.0), 강원 원주시(124.9) 등 일부지역의 심리지수가 높은 수준을 보임

● 전국 '주택전세시장 소비심리지수'도 전월대비 하락

- 11월 전국 '주택전세시장 소비심리지수'는 117.6로 전월(124.8)보다 7.2p 하락
 - 수도권 지역은 계절적 요인에 따른 수요 감소, 급등한 전세가격에 대한 부담감 등의 영향으로 주택전세시장 소비심리지수가 상대적으로 큰 폭의 하락세를 기록
 - 서울(10월 124.4 → 11월 114.8), 인천(10월 121.6 → 11월 111.2), 경기(10월 122.8 → 11월 114.2)로 수도권 모든 지역이 전월 대비 하락
 - 지방은 계절적 비수기, 전세 수요증가 등으로 주택전세시장 소비심리지수가 하락
 - 충남(10월 133.1 → 11월 127.5), 전남(10월 127.4 → 11월 126.9), 울산(10월 132.1 → 11월 125.3) 등으로 지수가 하락. 유일하게 강원(10월 128.2 → 11월 130.0)은 전월대비 소폭 상승

[그림 2] 전국·수도권의 부동산 및 주택 소비심리지수 변화



3. '11년 11월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- 최근 부동산시장 소비심리지수 하락은 글로벌 재정위기와 같은 부동산시장 외적요인에 의한 영향이 크게 작용한 것이어서 단기간 내 소비심리 회복은 쉽지 않을 전망
 - 8월 글로벌 재정위기로 인한 경기 불확실성 증가 및 이로 인한 소비자의 주택구입 관망세 증가 등의 영향으로 소비심리가 위축되기 시작한 9월 이후 부동산시장 소비 심리지수가 3개월 연속 하락
 - * 전국은 상승국면 1단계 → 보합국면 3단계, 수도권은 보합국면 3단계 → 2단계로 1단계씩 하락
- 부동산시장 정상화를 위해 주택매매시장의 과도한 소비심리 위축 해소와 서민주거안정을 지원하는 정책들을 차질 없이 추진할 필요
 - 소비심리 둔화는 주택매매 및 전세시장의 수급 불안을 야기하고 거시경제 운영에도 부정적 영향을 미칠 수 있는 만큼, 생애최초주택 구입자금 지원 확대 등 '12.7주택시장 정상화 및 서민주거안정 지원방안'에서 발표한 정책을 차질 없이 추진할 필요
- 소비심리 위축이 중·저소득층이 거주하는 전세시장 불안으로 이어질 가능성 있는 만큼, 주택 전월세 시장에 대한 모니터링과 점검 강화로 이를 조기 차단할 필요
 - 전세시장 소비심리 하락 안정은 정부의 다양한 전세시장 안정대책과 하반기 주택입주 물량 증가, 계절적 비수기 등의 영향이 복합적으로 나타난 결과임
 - 대내외 경기불안 양상이 반복되고 주택매매시장 위축이 지속될 경우, 내년 봄 본격적인 이사철을 앞두고 전세시장 불안이 재현될 가능성도 상존하는 만큼 지속적인 전월세 시장상황 모니터링과 지도단속을 실시

● 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 최운경 연구원(yukchoi@krihs.re.kr, 031-380-0388)