

국토정책 Brief

제 360 호 2012. 1. 25

2011년 12월 부동산시장 소비심리지수 동향

이수옥 부동산시장연구센터장, 전성제 책임연구원, 최윤경 연구원 외(국토연구원)

- 국토연구원에서는 '12월 부동산시장 소비자 심리조사('11.12.25~30)' 결과를 공개
- '11년 12월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 104.7로 전월대비 3.6p 하락
 - 수도권 '부동산시장 소비심리지수'도 97.8로 전월대비 2.2p 하락

[12월 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

| 정 | 책 | 적 | 시 | 사 | 점 |

- 1 전세시장 소비심리 안정으로 부동산시장 소비심리지수의 하락세가 지속되었으나 최근 3개월간의 하락폭은 점차 둔화 양상
- 2 수도권 지역 재건축 이주 수요 발생에 따라 국지적 전세난이 재연될 소지도 있는 만큼, 이들 지역에 대한 면밀한 모니터링과 점검을 지속할 필요
- 3 주택시장 위축이 거시경제에 미치는 부정적 영향이 최소화될 수 있도록 실수요자 중심의 시장 정상화에 중점을 둔 정책기조를 유지할 필요가 있음

1. '11년 12월 부동산시장 소비심리지수

● '11년 12월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월대비 하락

- 12월 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택 + 토지)'는 104.7로 전월(108.3)보다 3.6p 하락
 - 주택시장 소비심리지수(106.6) 및 토지시장 소비심리지수(87.3) 모두 전월대비 각각 3.6p, 4.2p 하락하였으나 하락폭은 둔화

◦ 주택시장의 경우 매매시장 소비심리(△3.3p)보다 전세시장 소비심리가 더 큰 폭으로 하락(△7.9p)

- 수도권지역은 계절적 비수기, 경기 침체 등에 따른 시장의 관망세 지속 등으로 소비심리지수가 97.8로 전월보다 2.2p 하락하였으나, 하락폭은 둔화
- 지방은 매매 및 전세가격의 단기 급등에 따른 상승기대 감소, 경기 하강 우려 등으로 전 지역에서 소비심리가 둔화

◦ 지방의 경우 계절적 요인에 따른 수요 감소와 가격 상승에 대한 기대감소 등으로 전 지역에서 하락

- 지역별로는 경상북도가 122.0(11월 126.4)을 기록하였고, 충청남도(120.1), 전라남도(120.1), 대구광역시(118.8), 강원도(118.2)의 순으로 나타남
- 이는 계절적 비수기, 경기하강 우려 등 소비심리 위축 요인으로 인한 수요 둔화에 기인

◦ 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(전국): 11월 10.5% → 12월 9.1%로 1.4%p 감소
◦ 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(전국): 11월 40.5% → 12월 37.6%로 2.9%p 감소

부동산시장 소비자심리조사의 개요

- 조사대상은 전국 150개 시·군·구의 일반가구 6,400가구, 중개업소 2,240개소
- 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·토지가격 및 거래 동향 등 16개 문항이며, 개별항목 결과를 지수화하여 합성

■ 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 97.8로 전월(100.0) 대비 2.2p 하락

- 매매 및 전세수요 둔화, 가격상승 기대 약화, 경기 불확실성 확대에 따른 매수심리 위축 등으로 소비심리지수가 하락

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(수도권) : 11월 4.4% → 12월 4.2%로 0.2%p 감소
- 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(수도권) : 11월 29.5% → 12월 26.4%로 3.1%p 감소

- 지역별로는 서울특별시(99.0), 인천광역시(94.5), 경기도(97.8) 모두 전월대비 하락하였으나, 하락폭은 둔화
- 서울의 경우, 대부분의 지역이 보합 국면을 지속하였으나, 강남구(94.8), 양천구(93.2), 서대문구(92.3), 금천구(91.1) 등 일부 지역은 다소 낮은 수치를 기록

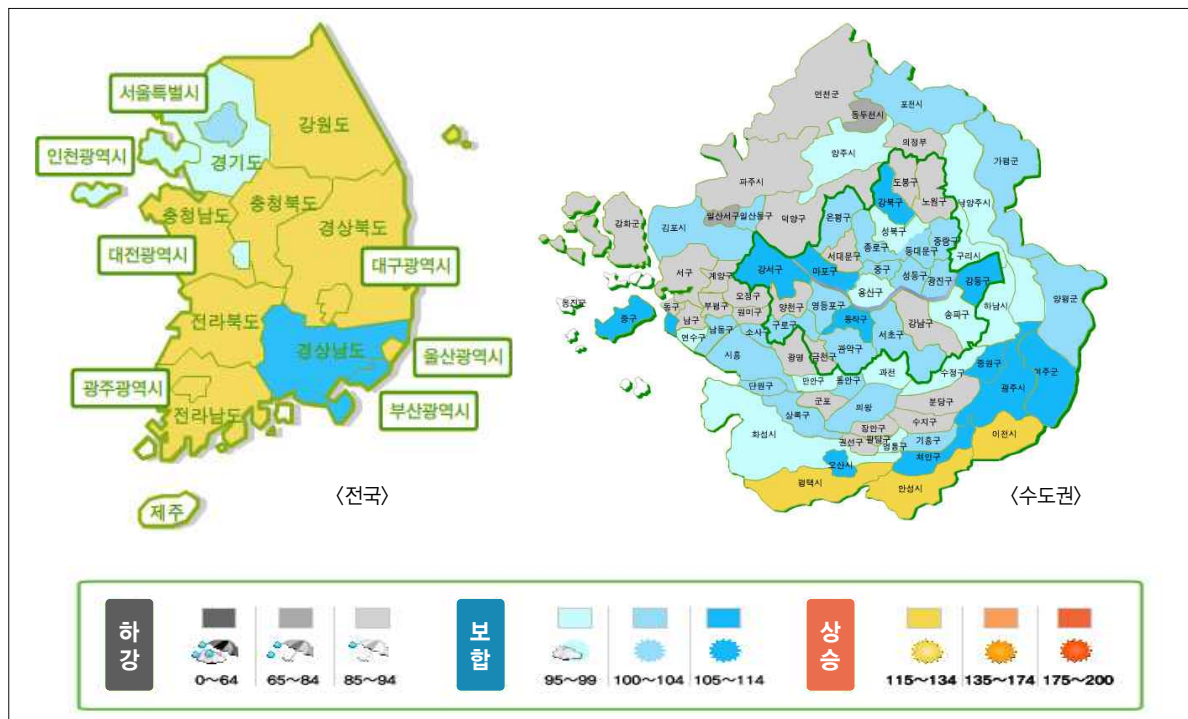
2. '11년 12월 '주택시장 소비심리지수'

● '11년 12월 '주택시장 소비심리지수'는 전월대비 하락

■ 12월 전국 '주택시장 소비심리지수'는 106.6으로 전월(110.2)보다 3.6p 하락

- 주택 매매시장 소비심리지수($\Delta 3.3p$) 및 전세시장 소비심리지수($\Delta 7.9p$)가 모두 하락하였으나, 전월에 이어 전세시장 소비심리지수가 더 큰 폭으로 하락

[그림 1] 전국 · 수도권의 주택시장 소비심리지수



■ 지역별 12월 ‘주택시장 소비심리지수’는 수도권 및 지방 모두 전월대비 하락

- 수도권은 99.4로 전월(101.5)에 비해 2.1p 하락

- 서울(11월 101.7 → 12월 100.6), 인천(11월 98.0 → 12월 96.0), 경기(11월 102.1 → 12월 99.4)로 수도권 전 지역이 4개월 연속 하락세 지속
- 서울·인천·경기 등 전 지역에서 전세수요 둔화, 계절적 비수기, 매매가격 약세에 따른 가격상승 기대 감소 등으로 주택시장 소비심리지수가 전월대비 하락

- 지방은 경상북도(125.8), 충청남도(124.5), 전라남도(122.6) 등 모든 지역에서 지수가 전월대비 하락하였으나, 지수수준은 수도권보다 상대적으로 높게 나타남

- 비수도권 주택시장 소비심리지수는 전월 대비 평균 4.8p 하락. 부산(109.4), 경남(106.8), 대전(96.6) 등 일부지역은 보합국면으로 나타났으나, 그 외 지역은 상승국면 1단계 유지

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’ 전월대비 하락

■ 12월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 98.5로 전월(101.8)보다 3.3p 하락

- 수도권지역은 경기 침체 지속에 따른 관망세 확대, 계절적 요인에 따른 수요 감소 등으로 전월에 이어 지수가 하락

- 서울(11월 93.6 → 12월 92.0), 인천(11월 81.9 → 12월 81.6), 경기(11월 92.7 → 12월 91.0)의 주택매매시장 소비심리지수가 모두 하락하여 하강국면 지속
- 수도권 지역의 주택매매시장 소비심리지수는 평균 1.2p 하락하였으나, 전월에 비해 하락폭 둔화
- 서울에서는 광진구(102.5)와 종로구(101.4) 등 일부 지역은 보합국면으로 나타났으나, 서초구(85.7), 노원구(80.9), 양천구(76.8) 등 대부분의 지역에서 하강국면을 기록

- 지방은 계절적 비수기와 입주물량 증가 등으로 주택매매시장 소비심리가 둔화

- 지방의 모든 광역자치체에서 주택매매시장 소비심리지수가 평균 5.5p 하락
- 광역자치체별로는 전라북도가 115.6(11월 115.7)으로 가장 높은 수준을 기록하였으며, 전월 가장 높은 수준이었던 강원도는 108.2로 전월보다 13.4p 하락
- 상세 지역별로는 울산 동구(132.7), 경북 구미시(132.5), 전북 익산(129.7), 광주 남구(124.3), 울산 북구(121.8) 등 일부지역의 심리지수가 여전히 높은 수준을 유지

● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’도 전월대비 하락

■ 12월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 109.7로 전월(117.6)보다 7.9p 하락

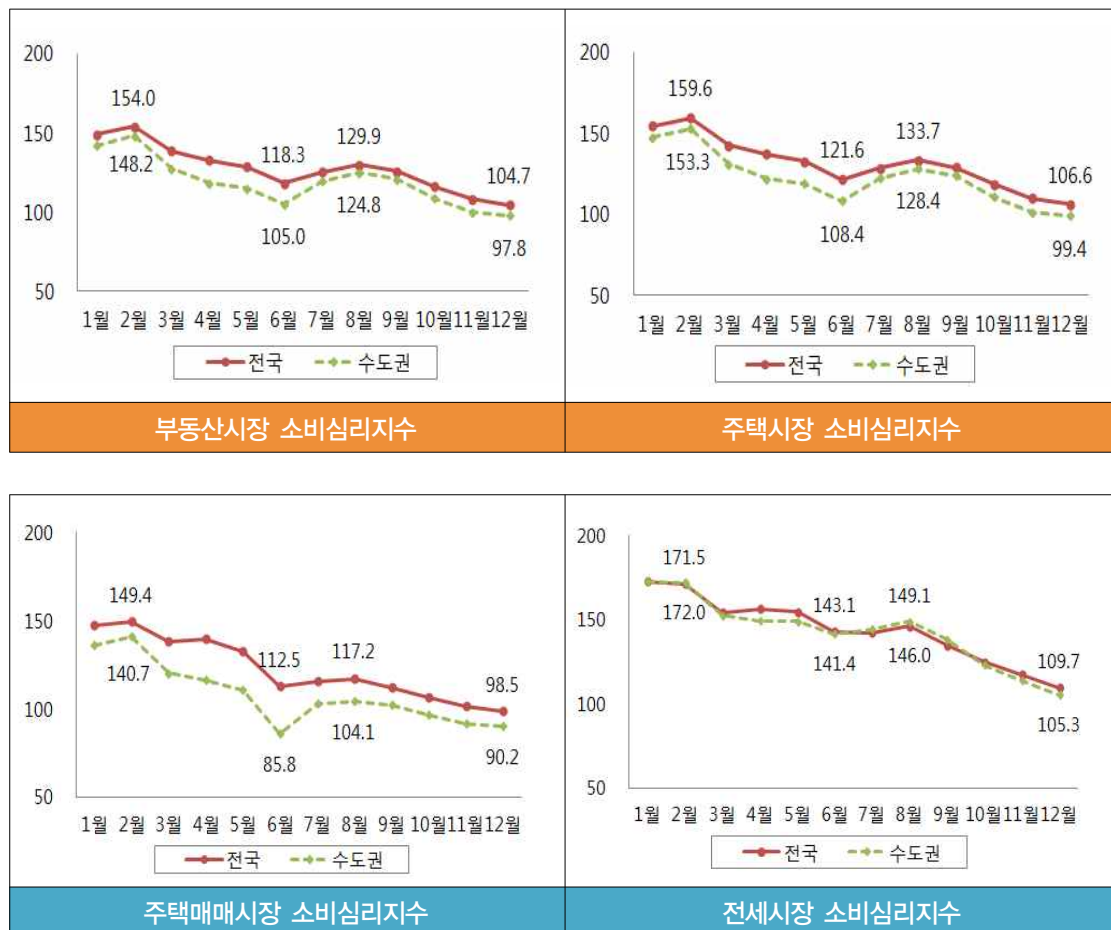
- 수도권 지역은 일부 지역의 재건축 이주 수요 등에도 불구하고 계절적 비수기로 인한 수요 감소, 도시형 생활주택 등 소형주택 입주물량 증가로 주택전세시장 소비심리지수가 하락세 지속

◦ 서울(11월 114.8 → 12월 105.4), 인천(11월 111.2 → 12월 105.1), 경기(11월 114.2 → 12월 105.2)로 수도권 모든 지역이 전월대비 큰 폭 하락

- 지방은 거래 비수기, 일부지역 수급불안 해소 등으로 지수가 하락

◦ 강원(11월 130.0 → 12월 122.7), 광주(11월 124.0 → 12월 122.4), 대구(11월 124.1 → 12월 120.7) 등으로 모든 지역의 지수가 전월대비 하락

[그림 2] 전국·수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화



3. '11년 12월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- '11년 12월 주택시장 소비심리지수는 전세시장 소비심리지수의 급격한 하락으로 연중 최저점을 기록하였으나, 소비심리지수 하락폭은 지속적으로 둔화
 - 주택시장 소비심리지수는 최고치를 기록한 2월(159.6) 대비 53p가 하락하였으며, 이는 전세시장 소비심리지수(2월 172.1 → 12월 109.7로 62.4p 하락)의 급격한 하락에 기인
 - 지역별로는 수도권과 전국이 비슷한 하락세를 나타내었으나, 지수수준은 수도권이 상대적으로 낮은 수준을 지속
 - 지수 하락폭은 10월 9.3p, 11월 8.1p, 12월 3.6p로 지속적으로 둔화
- 수도권 지역의 재건축 이주수요 발생 등에 따라 입주물량이 부족한 일부지역을 중심으로 국지적 전세시장 불안이 발생할 가능성도 있는 만큼, 전세시장에 대한 모니터링과 점검을 지속할 필요
- 또한 주택매매시장이 추가적으로 위축될 경우 자산효과에 따른 소비감소, 주택부분의 투자 감소 등으로 거시경제에 부정적 영향을 미칠 수 있으므로 실수요자 중심의 정상적 시장거래가 이루어질 수 있도록 시장 정상화에 중점을 둔 정책기조를 유지할 필요가 있음

- 국토연구원 주택토지연구본부 이수욱 부동산시장연구센터장(swlee@krihs.re.kr, 031-380-0369)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 전성제 책임연구원(sjeon@krihs.re.kr, 031-380-0277)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 최윤경 연구원(yukchoi@krihs.re.kr, 031-380-0388)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 김재환 연구원(jaehkim@krihs.re.kr, 031-380-0375)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 박천규 책임연구원(cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 변세일 책임연구원(sibyun@krihs.re.kr, 031-380-0234)