

국토정책 Brief

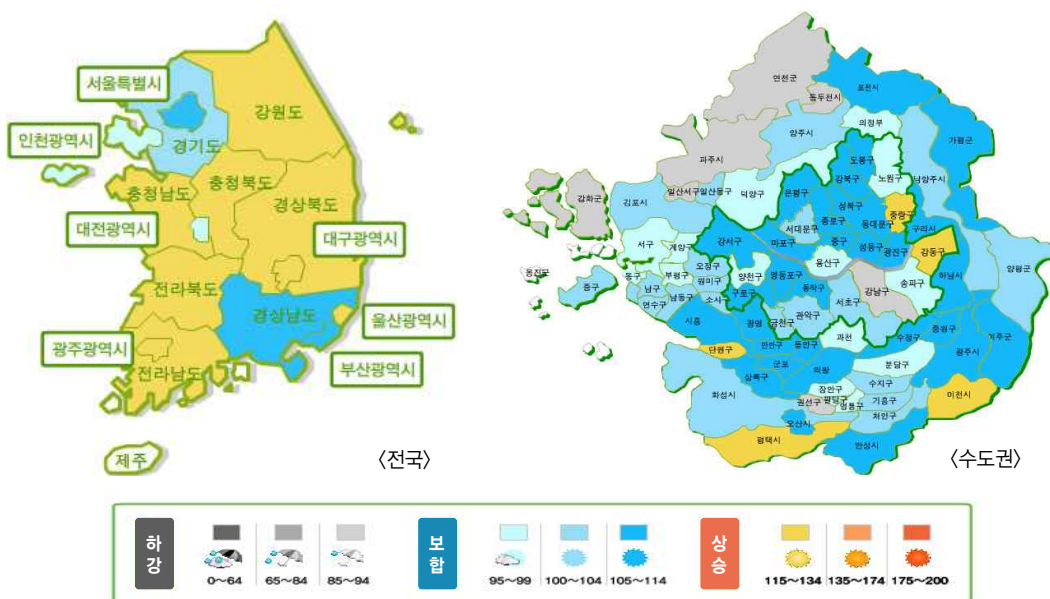
제 364 호 2012. 2. 20

2012년 1월 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- 국토연구원에서는 '1월 부동산시장 소비자 심리조사('12.1.25~30)' 결과를 공개
- '12년 1월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 109.1로 전월대비 4.4p 상승
- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'도 104.4로 전월대비 6.6p 상승

[1월 전국 및 수도권 부동산시장 소비심리지수]



※ '부동산시장 소비심리지수'는 0~200의 값으로 표현되며, 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 시장상황이 더 나아질 것이란 응답자가 많음을 의미함. 지역별 소비심리 상황을 한눈에 식별할 수 있도록 지수를 3개 국면(보합, 상승, 하강), 9개 단계로 구분하여 지도상에 표현(상기 지도는 실제 지도와 다소 차이가 있을 수 있음)

| 정 | 책 | 적 | 시 | 사 | 점 |

- 1 1월 소비심리지수는 경제성장 및 가계소득 증대에 대한 연초 기대로 5개월 만에 소폭 상승한 것인 만큼, 전반적인 소비심리의 개선으로 보기에 한계는 있음
- 2 유럽의 재정위기, 유가상승 등 거시경제 여건으로 인한 시장위축 가능성이 잔존하는 만큼, 실수요자 중심의 시장 정상화 정책기조를 강화할 필요가 있음
- 3 전세가격이 단기 급등할 가능성은 높지 않으나 재건축 이주수요 등에 따른 국지적 전세시장의 불안 소지가 남아있는 만큼, 전세시장에 대한 모니터링과 점검을 지속할 필요가 있음

1. 12년 1월 부동산시장 소비심리지수

● '12년 1월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 소폭 상승

- 1월 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택 + 토지)'는 109.1로 전월(104.7)보다 4.4p 상승
□ 주택시장 소비심리지수(111.2)와 토지시장 소비심리지수(90.8) 모두 전월에 비해 각각 4.6p, 3.5p 상승한 것으로 나타남

□ 주택시장의 경우 전월대비 전세시장 소비심리지수(7.0p)가 매매시장 소비심리지수(2.4p)보다 더 큰 폭으로 상승

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 전월(97.8)보다 6.6p 상승한 104.4 기록
□ 전월보다 매수 수요 증가폭이 둔화되긴 하였으나 일부 지역의 재건축 이주 수요에 따른 전세 수요 증가 등으로 소비심리지수가 전월대비 상승

□ 소비심리지수는 전월보다 소폭 상승하였으나, 보합국면을 유지하여 소비자들이 느끼는 전반적인 부동산경기 변동 체감 정도는 전월과 비슷한 것으로 나타남

□ 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(수도권) : 12월 4.2% → 1월 3.9%로 0.3%p 감소
□ 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(수도권) : 12월 26.4% → 1월 41.2%로 14.8%p 증가
□ 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(수도권) : 12월 9.3% → 1월 23.9%로 14.6%p 증가

- 지역별로는 서울특별시(12월 99.0 → 1월 106.3), 인천광역시(12월 94.5 → 1월 99.6), 경기도(12월 97.8 → 1월 104.3) 등 전 지역이 전월에 비해 상승
- 서울의 경우 대부분의 지역이 보합세를 유지하였으나, 강동구(124.3), 중랑구(117.1) 등은 소폭 상승을 기록

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

□지역별로는 대구광역시(121.8(12월 118.8)을 기록하였고, 울산광역시(121.4), 강원도(121.1), 광주광역시(121.0), 충청남도(120.5)의 순으로 나타남

□전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국) : 12월 13.8% → 1월 25.4%로 11.6%p 증가

□지역별 ‘주택시장 소비심리지수’는 수도권 및 지방 모두 전월보다 상승

□수도권은 전월(99.4)에 비해 6.6p 상승하여 106.0 기록

□서울(12월 100.6 → 1월 107.8), 인천(12월 96.0 → 1월 101.5), 경기(12월 99.4 → 1월 105.9)로 수도권 전 지역이 5개월 만에 상승세 전환
□서울·인천·경기 등 전 지역에서 전세수요 및 전세가격이 소폭 변동한 것으로 나타남

□지방은 주택시장 활성화에 대한 기대감 지속으로 충청남도(125.0), 대구광역시(124.6), 강원도(124.3) 등에서 지수가 전월대비 상승

□비수도권 주택시장 소비심리지수는 전월대비 평균 1.8p 상승. 경남(111.4), 부산(111.3), 대전(98.8) 등 일부 지역은 보합국면으로 나타났으나, 그 외 지역은 상승국면 1단계 지속

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’ 전월보다 상승

□1월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 100.9로 전월(98.5)보다 2.4p 상승

□수도권지역은 매매시장이 나아질 것이란 연초(年初) 기대 증가로 5개월 만에 소비심리지수가 상승 전환

□서울(12월 92.0 → 1월 94.8), 인천(12월 81.6 → 1월 83.4), 경기(12월 91.0 → 1월 94.0)의 주택매매시장 소비심리지수는 모두 상승하였으나, 지수수준은 낮은 수준(하강국면 지속)임
□수도권지역 주택매매시장 소비심리지수는 전월대비 2.8p 상승하였으나, 전월과 마찬가지로 보합국면을 유지
□서울에서는 종로구(104.9), 강동구(103.2), 동작구(102.4) 등 대부분의 지역에서 보합국면을 지속하였으나, 송파구(91.9), 서초구(88.4), 노원구(86.2) 등 일부 지역에서 하강국면을 기록

□지방은 일부 지방도시의 개발사업이 있는 지역을 중심으로 주택매매시장 소비심리가 소폭 상승

□대부분의 지방 광역지자체의 주택매매시장 소비심리지수가 평균 1.7p 상승
□광역지자체별로는 울산광역시가 118.6(12월 115.0)으로 가장 높은 수준을 기록하였으며, 전월 가장 높은 수준이었던 전라북도는 113.3으로 전월보다 2.3p 하락
□세부지역별로는 전월에 이어 울산 동구(130.9)가 가장 높게 나타났으며, 경북 구미시(128.9), 대구 달성군(128.0), 충북 음성군(127.5), 전북 익산시(126.9) 등 일부 지역의 심리지수가 여전히 높은 수준을 유지

● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’도 전월대비 소폭 상승

□1월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 116.7로 전월(109.7)보다 7.0p 상승

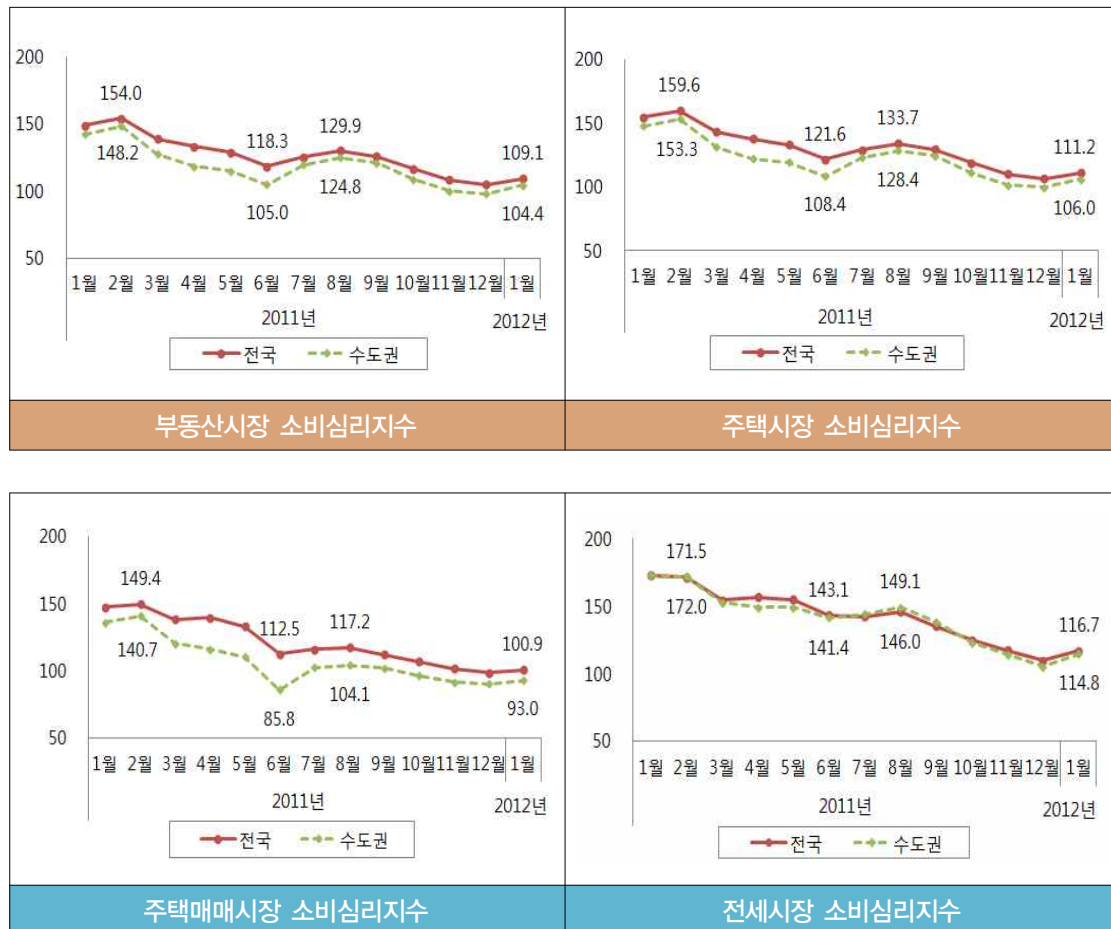
□수도권 지역은 계절적 비수기에도 불구하고 일부 지역의 재건축 이주 수요, 봄 이사철 대비 수요, 신혼부부 수요 등의 증가가 전세가격 상승으로 이어지면서 전세시장 소비심리지수가 소폭 상승

□서울(12월 105.4 → 1월 116.2), 인천(12월 105.1 → 1월 112.9), 경기(12월 105.2 → 1월 114.4)로 수도권 모든 지역이 전월대비 상승

□지방은 전세수요 증가와 수급불균형 확대로 소비심리지수가 상승

□강원(12월 122.7 → 1월 131.4), 울산(12월 119.1 → 1월 125.7), 대구(12월 120.7 → 1월 124.8) 등에서 전월대비 상승하는 등 대부분의 지역이 전국 수준을 상회

〔그림 2〕 전국 · 수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화



3. 12년 1월 ‘부동산시장 소비심리지수’의 시사점

- 1월 부동산시장 소비심리지수는 5개월 만에 지수가 상승하여 주택시장 참여자들의 소비 심리가 전월보다 소폭 호전
 - 하락세를 보였던 수도권 주택매매시장 소비심리지수가 1월 들어 2.8p 상승하여 수도권 주택매매시장에 대한 시장참여자의 인식이 전월보다 호전되었다고 볼 수 있음
 - 이는 경제성장 및 가계소득 증대에 대한 연초 기대에 기인하는 것인 만큼, 전반적인 소비심리의 개선으로 보기에 한계가 있음
- 대내외적 거시경제 여건변화로 시장위축 가능성은 여전한 만큼, 실수요자 중심의 시장 정상화에 중점을 둔 정책기조를 강화할 필요
 - 수도권의 주택매매시장 소비심리지수가 정부의 시장 정상화 정책의 효과 등으로 소폭 상승하여 시장의 추가적인 위축가능성이 낮아졌음
 - 그러나 유럽의 재정위기와 유가상승에 따른 물가상승 등 거시경제 여건변화로 부동산시장 위축 가능성이 여전한 만큼 실수요자 중심의 시장 정상화에 중점을 둔 정책기조를 지속할 필요
- 향후 전세가격이 단기 급등할 가능성은 많지 않으나 일부지역의 재건축 이주수요 증가 등으로 전세시장 소비심리지수가 상승하는 등 전세시장 불안 소지가 남아 있는 만큼, 전세시장에 대한 모니터링과 점검을 더욱 강화할 필요가 있음

- 국토연구원 주택토지연구본부 이수욱 부동산시장연구센터장(swlee@krihs.re.kr, 031-380-0369)
- 국토연구원 주택토지연구본부 전성제 책임연구원(sjjeon@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)