

# 국토정책 Brief

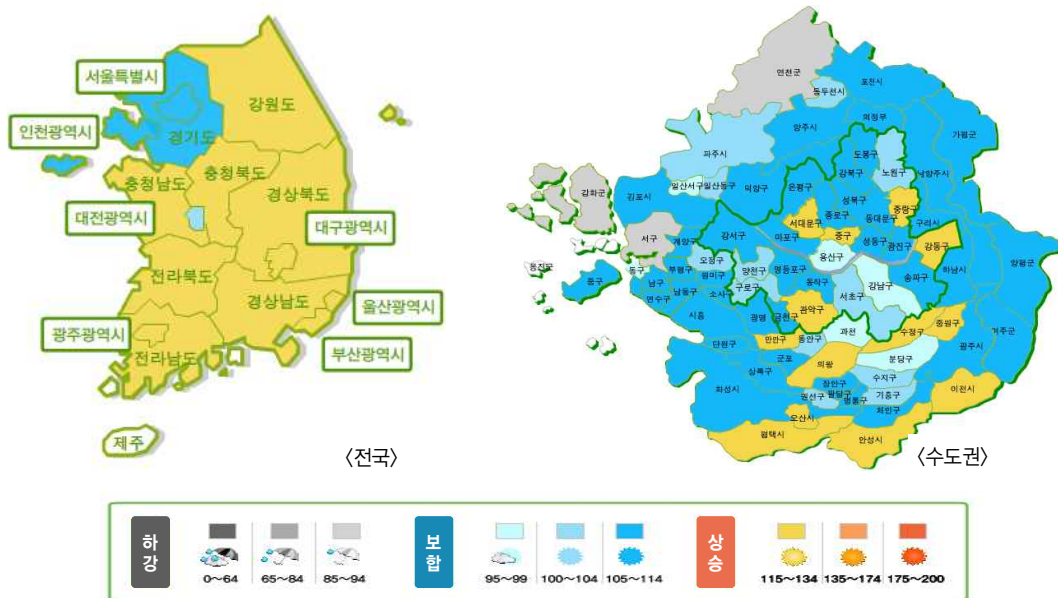
제 368 호 2012. 3. 19

## 2012년 2월 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- 국토연구원에서는 ‘2월 부동산시장 소비자 심리조사’(12.2.24~29)’ 결과를 공개
- '12년 2월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수’는 114.6으로 전월대비 5.5p 상승
  - 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’도 109.1로 전월대비 4.7p 상승

### [2월 전국 및 수도권 부동산시장 소비심리지수]



※ ‘부동산시장 소비심리지수’는 0~200의 값으로 표현되며, 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 시장상황이 더 나아질 것이라는 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 2월 부동산시장 소비심리지수는 이사철 실수요자 중심의 주택거래 증가 등으로 소폭 상승하였으나 전반적인 부동산 소비심리는 안정적인 상태를 지속
- 2 그러나 주변여건의 변화에 따라 주택시장이 불안해질 가능성도 있으므로, 이에 대비한 지속적인 주택시장 모니터링이 필요

## 1. '12년 2월 부동산시장 소비심리지수

### ● '12년 2월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 소폭 상승

- 2월 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택 + 토지)'는 114.6으로 전월(109.1) 대비 5.5p 상승
  - 주택시장 소비심리지수(117.0)와 토지시장 소비심리지수(93.1) 모두 전월보다 각각 5.8p, 2.3p 상승한 것으로 나타남

◦ 전국 부동산시장 소비심리지수는 2개월 연속 상승세를 지속하였으나, 전년 동월(154.0)에 비해 39.4p 낮은 수준

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 전월(104.4)보다 4.7p 상승한 109.1 기록
  - 계절적 요인에 따른 매매 및 전세수요 소폭 증가, 전세가격의 부분적 상승 등의 영향으로 소비심리가 상승

◦ 수도권 지역의 부동산시장 소비심리지수는 전월보다 소폭 상승하였으나, 5개월 연속 보합국면을 지속

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(수도권) : 1월 3.9% → 2월 5.9%로 2.0%p 증가
- 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(수도권) : 1월 41.2% → 2월 50.9%로 9.7%p 증가
- 전월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(수도권) : 1월 23.9% → 2월 33.4%로 9.5%p 증가

- 지역별로는 서울특별시(1월 106.3 → 2월 109.9), 인천광역시(1월 99.6 → 2월 106.6), 경기도(1월 104.3 → 2월 109.2) 모두 전월에 비해 소폭 상승
- 서울의 경우, 동작구(114.4), 강북구(113.6) 등 대부분의 지역이 보합세를 유지하였으나, 강동구(121.9), 중랑구(120.2) 등은 소폭 상승세를 지속

### 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

■ 지방은 대부분의 지역에서 소비심리가 소폭 상승

- 지방 주요 도시의 각종 개발사업, 전세수요 증가 및 전세가격 상승 등의 영향으로 대부분의 지역에서 소비심리가 소폭 상승
- 지역별로는 울산광역시(130.9(1월 121.4))를 기록하였고, 강원도(129.8), 충청남도(129.6), 대구광역시(127.4), 광주광역시(126.1)의 순으로 나타남

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(전국) : 1월 10.3% → 2월 11.9%로 1.6%p 증가
- 전세 수요가 늘어났다는 응답비율(전국) : 1월 48.8% → 2월 57.0%로 8.2%p 증가
- 전월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국) : 1월 25.4% → 2월 32.6%로 7.2%p 증가

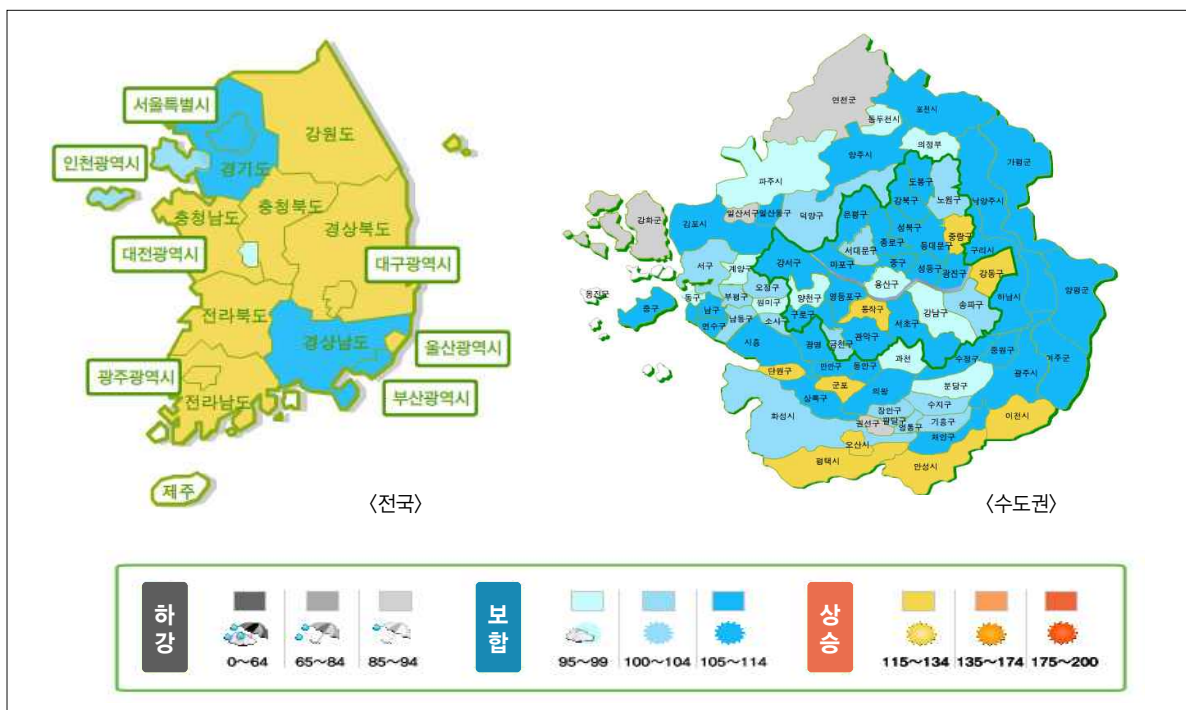
## 2. '12년 2월 '주택시장 소비심리지수'

● '12년 2월 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 전월보다 소폭 상승

■ 2월 전국 '주택시장 소비심리지수'는 117.0으로 전월(111.2)에 비해 5.8p 상승

- 수도권 및 비수도권 주택시장 소비심리지수 모두 전월보다 소폭 상승하였으나, 전년 동월에 비해서는 각각 42.0p, 42.6p 낮은 수준

[그림 1] 전국·수도권의 주택시장 소비심리지수



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

- 수도권은 전월(106.0)에 비해 5.3p 상승하여 111.3 기록

- 서울·인천·경기 등 전 지역에서 전세수요 및 거래 증가 등으로 소비심리가 전월보다 소폭 상승
- 서울(1월 107.8 → 2월 112.4), 인천(1월 101.5 → 2월 108.6), 경기(1월 105.9 → 2월 111.3)로 수도권 전 지역이 2개월 연속 상승세 지속

- 지방은 주택시장이 상승할 것이라는 기대감이 지속되어 울산광역시(134.6), 충청남도(134.1), 강원도(133.5) 등에서 지수가 전월대비 상승

- 비수도권 주택시장 소비심리지수는 전월에 비해 평균 6.5p 상승하였으며, 상승폭 확대. 대전(104.3)을 제외한 전 지역이 상승국면 1단계 유지

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월보다 소폭 하락

■ 2월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 100.6으로 전월(100.9)보다 0.3p 하락

- 수도권은 경기 불확실성에 따른 시장 관망세가 확대되면서 소비심리지수가 전월대비 소폭 하락

- 현재까지는 서울(1월 94.8 → 2월 92.2), 인천(1월 83.4 → 2월 83.0), 경기(1월 94.0 → 2월 93.1) 등 전 지역에서 낮은 소비심리 수준 지속
- 수도권지역 주택매매시장 소비심리지수는 91.6으로 전월(93.0)대비 1.4p 하락하여 하강국면 기록
- 서울에서는 중랑구(107.5), 동대문구(100.8), 서대문구(99.7) 등 일부 지역에서 보합국면을 지속한 반면, 강남(84.8), 서초구(81.3), 양천구(77.7) 등 일부 지역에서는 하강국면을 유지하며 지역별 차별화 양상

- 지방은 계절적 요인에 따른 수요 증가, 전세물량 부족으로 인한 매매전환 수요의 증가 등으로 소비심리가 소폭 상승

- 지방 광역지자체는 대부분 주택매매시장 소비심리지수가 평균 1.1p 상승
- 광역지자체별로는 울산광역시의 경우 2월 120.4(1월 118.6)로 가장 높은 심리수준을 기록하였으며, 광주광역시(118.7), 강원도(118.3), 대구광역시(117.7)의 순으로 나타남
- 세부지역별로는 전월에 이어 울산 동구(130.9)가 가장 높게 나타났으며, 충북 청주시 흥덕구(129.6), 울산 북구(128.9), 대구 동구(128.3), 강원도 강릉시(125.9) 등 일부 주요 도시를 중심으로 국지적 상승세 지속

## ● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 전월보다 소폭 상승

■ 2월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 118.6으로 전월(116.7)보다 1.9p 상승

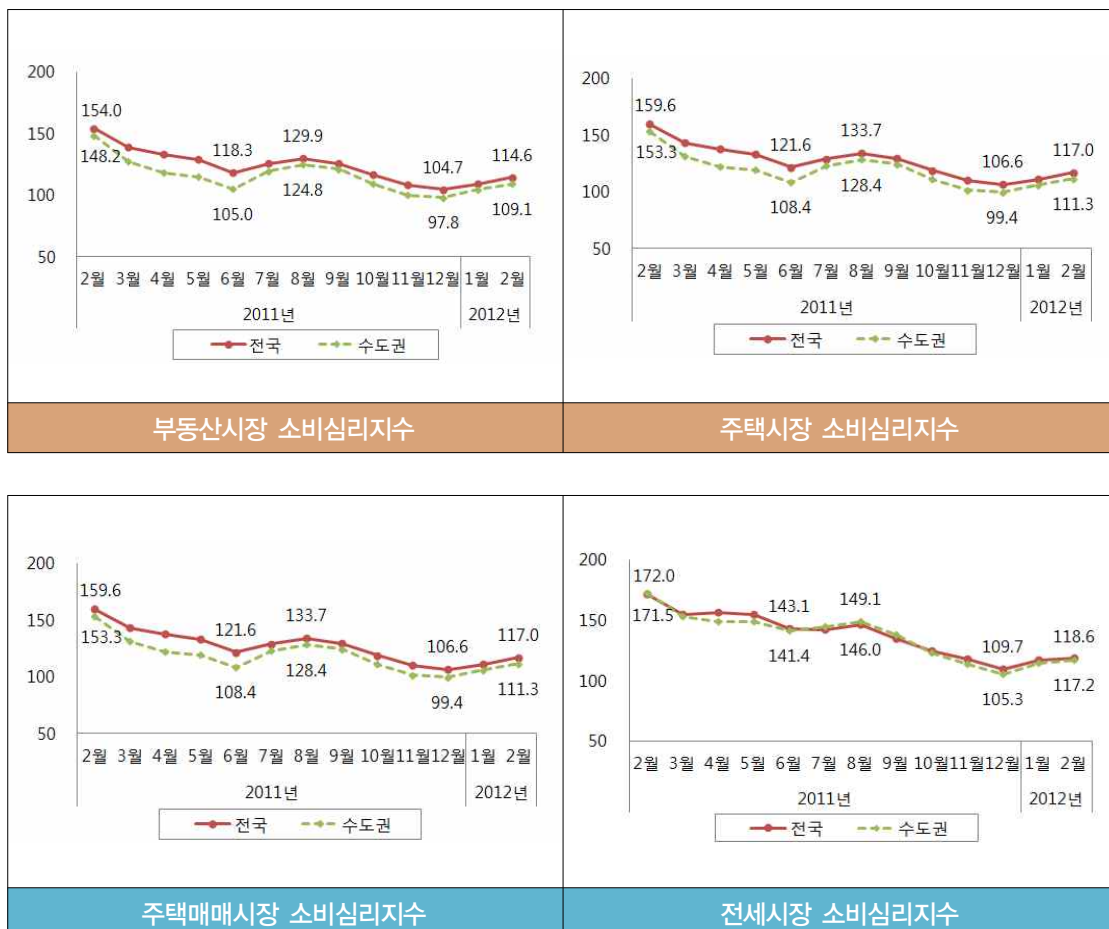
- 수도권은 봄 이사철 수요에 따른 전세수요 및 전세가격 상승 등의 영향으로 주택전세시장 소비심리지수가 전월대비 2.4p 소폭 상승

◦ 서울(1월 116.2 → 2월 120.0), 인천(1월 112.9 → 2월 114.1), 경기(1월 114.4 → 2월 116.4) 등 전 지역 모두 전월대비 소폭 상승

- 지방은 전세수요 증가 및 가격상승으로 주택전세시장 소비심리지수가 상승

◦ 강원(1월 131.4 → 2월 132.3), 울산(1월 125.7 → 2월 127.1), 충남(1월 123.0 → 2월 127.0) 등 대부분의 지역에서 전월대비 상승

[그림 2] 전국 · 수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화



### 3. '12년 2월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- 2월 부동산시장 소비심리지수는 거래 활성화에 기인하여 소폭 상승
  - 거래량이 상대적으로 적었던 1월 대비 기저효과 및 이사철 실수요자 중심의 매매 및 전세 거래 증가로 부동산시장 소비심리지수가 소폭 상승
- 주택매매시장 및 전세시장에 대한 시장참여자의 체감정도는 전월과 동일한 수준
  - 이사철 매매 및 전월세 수요 증가 등 상승요인과 유럽 재정위기에 따른 거시경제 불확실성 등 하강요인이 혼재하면서 주택매매시장 및 전세시장 소비심리지수는 전월과 동일한 수준을 유지
- 주택매매시장 및 전세시장이 비교적 안정적인 모습을 보여주고 있으나, 시장 주변 여건의 변화에 따라 불안해질 가능성도 상존하고 있으므로 주택시장에 대한 지속적인 모니터링이 필요

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