

# 국토정책 Brief

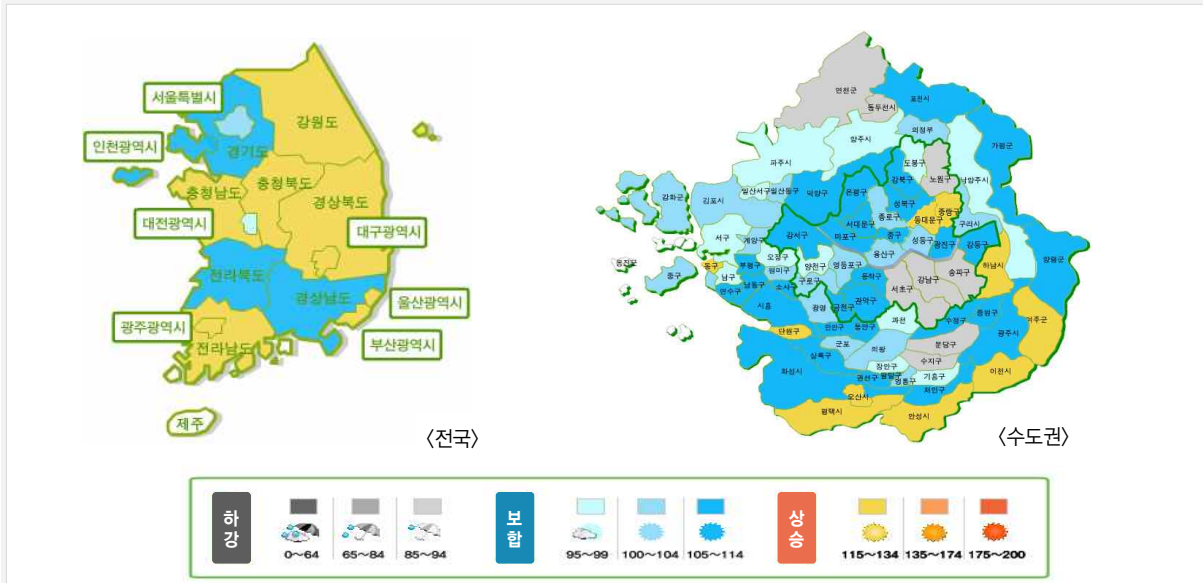
제 377 호 2012. 4. 23

## 2012년 3월 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- 국토연구원에서는 ‘3월 부동산시장 소비자 심리조사(’12.3.25~30)’ 결과를 공개
- ’12년 3월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수’는 111.4로 전월대비 3.2p 하락
  - 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’도 105.1로 전월대비 4.0p 하락

### [3월 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 주택매매시장의 관망세 지속, 계절적 요인에 따른 주택전세시장 안정세 확산 등으로 3월 소비심리지수는 전월대비 소폭 하락
- 2 부동산시장 소비심리지수 변화는 전세시장을 중심으로 계절적 요인에 기인한 것으로 시장의 방향성은 큰 변화가 없음
- 3 거시경제 여건 변화에 따른 부동산시장 불안 가능성이 상존하므로 지속적인 시장 모니터링 및 여건변화에 따른 신속한 정책적 대응 방안 마련이 필요

## 1. '12년 3월 '부동산시장 소비심리지수'

### ● '12년 3월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 소폭 하락

- 3월 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 111.4로 전월(114.6) 대비 3.2p 하락
  - 주택시장 소비심리지수(113.7)와 토지시장 소비심리지수(90.6) 모두 전월보다 각각 3.3p, 2.5p 하락한 것으로 나타남

◦ 전국 부동산시장 소비심리지수는 3개월 만에 하락세로 나타났으며, 전년 동월(138.7)에 비해 27.3p 낮은 수준

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 전월(109.1)보다 4.0p 하락한 105.1 기록
  - 추가 가격 하락에 대한 우려가 반영된 매수심리의 위축, 봄 이사철 마무리 등 계절적 요인에 따른 이동수요 감소 등의 영향으로 소비심리가 하락

◦ 수도권 지역의 부동산시장 소비심리지수는 전월보다 하락하였으나, 6개월 연속 보합국면을 지속

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(수도권) : 2월 5.9% → 3월 4.9%로 1.0%p 감소
- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(수도권) : 2월 50.9% → 3월 46.2%로 4.7%p 감소
- 전월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(수도권) : 2월 33.4% → 3월 22.5%로 10.9%p 감소

- 지역별로는 서울특별시(2월 109.9 → 3월 104.5), 인천광역시(2월 106.6 → 3월 105.4), 경기도(2월 109.2 → 3월 105.3) 등 모두 전월에 비해 소폭 하락
- 서울의 경우, 성북구(111.5), 강동구(111.3) 등 대부분의 지역이 보합세를 보였으나, 서초구(2월 101.5 → 3월 94.9), 송파구(2월 105.7 → 3월 94.4) 등은 전월대비 하락

### 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 전월보다 소폭 하락

- 주택매매가격의 상승폭 둔화, 봄 이사철 마무리 등 계절적 요인에 따른 전월세 이주 수요 감소 등으로 소비심리지수가 하락
- 지역별로는 울산광역시(131.6(2월 130.9)을 기록하였고, 충청남도(124.9), 충청북도(124.7), 광주광역시(124.5), 대구광역시(124.0)의 순으로 나타남

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(전국) : 2월 11.9% → 3월 10.9%로 1.0%p 감소
- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(전국) : 2월 57.0% → 3월 52.9%로 4.1%p 감소
- 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국) : 2월 32.6% → 3월 24.1%로 8.5%p 감소

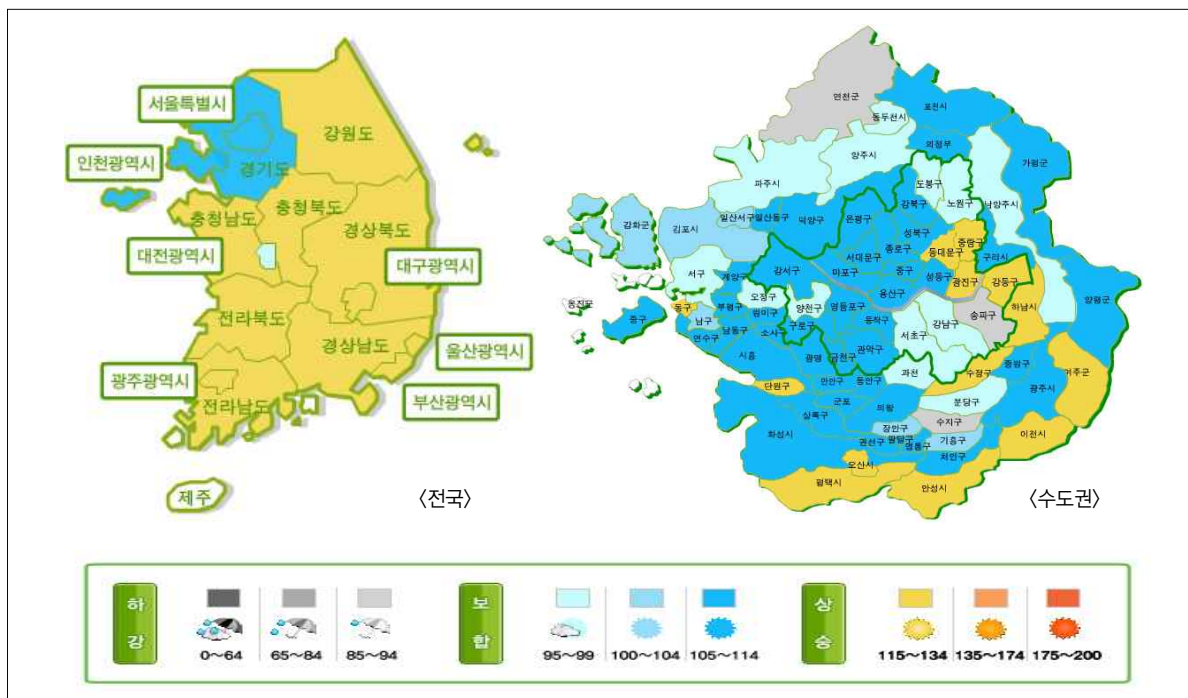
## 2. '12년 3월 '주택시장 소비심리지수'

● 3월 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 전월보다 소폭 하락

■ 3월 전국 '주택시장 소비심리지수'는 113.7로 전월(117.0)에 비해 3.3p 감소

- 수도권 및 비수도권 주택시장 소비심리지수 모두 전월보다 소폭 하락하였으며, 전년 동월에 비해서는 각각 24.2p, 32.6p 낮은 수준

[그림 1] 전국·수도권의 주택시장 소비심리지수



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

- 수도권은 전월(111.3)에 비해 4.2p 하락하여 107.1 기록

◦ 서울·인천·경기 등 전 지역에서 경기 불확실성에 따른 기대심리 위축과 매수세 감소 등으로 소폭 하락  
◦ 서울(2월 112.4 → 3월 106.5), 인천(2월 108.6 → 3월 107.4), 경기(2월 111.3 → 3월 107.4) 등 수도권 전 지역이 하락세를 보임

- 지방은 울산광역시(135.0)를 제외한 충청남도(129.8), 충청북도(128.3), 광주광역시(127.7) 등 모든 지역에서 지수가 전월대비 하락

◦ 비수도권 주택시장 소비심리지수는 전월에 비해 1.9p 하락. 입주물량 증가 등으로 지수가 하락한 대전(98.4)을 제외한 전 지역이 상승국면 1단계 지속

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’ 전월보다 소폭 하락

■ 3월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 85.6으로 전월(87.5)보다 1.9p 하락

- 수도권은 주택시장에 대한 불확실성 지속 및 입주물량 증가 등으로 소비심리지수가 전월대비 소폭 하락

◦ 현재까지는 서울(2월 81.0 → 3월 77.3), 인천(2월 75.8 → 3월 74.7), 경기(2월 80.7 → 3월 78.6) 등 전 지역에서 낮은 소비심리 수준 지속  
◦ 수도권지역 주택매매시장 소비심리지수는 77.7로 전월(80.2) 대비 2.5p 하락  
◦ 서울에서는 종량구(2월 95.6 → 3월 88.8), 관악구(2월 88.7 → 3월 84.8) 등 대부분의 지역에서 소비심리지수가 하락하였으며, 특히 도봉구(2월 83.8 → 3월 71.4), 송파구(2월 80.0 → 3월 70.5)의 하락폭이 상대적으로 큰 것으로 나타남

- 지방은 대부분의 지역에서 입주물량 증가에 따른 매매가격 상승폭 둔화와 관망세 증가 등으로 전월에 비해 소비심리가 다소 위축

◦ 비수도권의 경우, 대부분의 지역에서 지수가 하락하였으나, 울산광역시(110.7)는 전세물량 부족에 따른 매매 전환 수요 증가 등으로 전월대비 3.0p 상승하며 가장 높은 값을 기록  
◦ 광역지자체별로는 충청남도(102.9), 광주광역시(102.5), 충청북도(102.3), 경상북도(102.0), 대구광역시(99.6)의 순으로 나타남  
◦ 세부지역별로는 충남 아산시(118.2)가 가장 높게 나타났으며, 울산 동구(117.8), 울산 북구(116.1) 등 울산에서 국지적 상승세가 지속. 충북 진천군(111.9), 경북 구미시(111.0) 등 대부분의 지역에서 소비심리가 안정적인 수준을 보인 반면, 부산 사상구(73.9), 대전 중구(73.0) 등 일부 지역은 소비심리가 크게 위축

## ● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’ 전월보다 하락

■ 3월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 111.2로 전월(116.6)보다 5.4p 하락

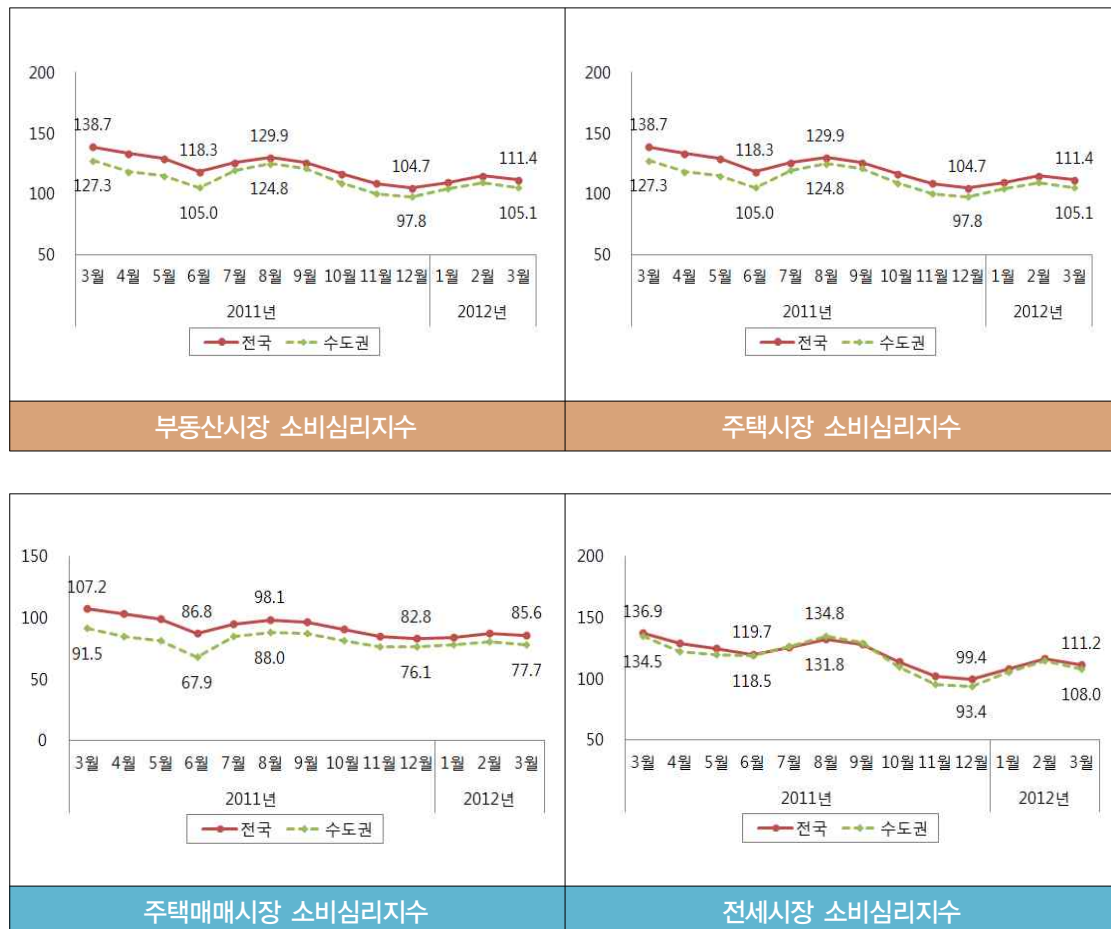
- 수도권은 계절적 요인에 따른 수요 감소, 일부 재건축 지역의 이주수요 마무리, 입주물량 증가 등의 영향으로 주택전세시장 소비심리지수가 전월대비 7.0p 하락

◦ 서울(2월 115.2 → 3월 107.0), 인천(2월 117.1 → 3월 113.7), 경기(2월 114.2 → 3월 107.3) 등 수도권 모든 지역에서 전월에 비해 주택전세시장 소비심리지수가 하락

- 지방은 이사철 마무리 등 계절적 요인과 전세가격 상승에 대한 부담 등으로 소비심리지수가 소폭 하락

◦ 강원(2월 132.1 → 3월 126.6), 충남(2월 126.5 → 3월 120.8), 대구(2월 125.7 → 3월 120.2) 등 대부분의 지역에서 전월대비 하락

【그림 2】 전국 · 수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화





### 3. '12년 3월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- 3월 부동산시장 소비심리지수는 3개월 만에 하락세로 전환
  - 3월 소비심리지수 하락은 전세시장의 안정세 확산에 따른 주택전세시장 소비심리지수 하락에 주로 기인
  - 전세시장 소비심리 하락은 계절적 요인에 따른 전세수요 감소, 높은 전세가격에 따른 부담 등이 주요한 원인으로 작용
- 3월 부동산시장 소비심리지수 변화는 이사철 마무리 등 계절적 요인에 따른 것으로 시장방향성에는 큰 변화가 나타나지 않음
  - 금년 1월 이후 주택매매시장에서는 유럽의 재정위기와 국제유가 상승 등 거시경제 불확실성으로 인해 관망세가 지속되고 있으며,
  - 주택전세시장은 계절적 요인에 따라 이사철에 소비심리지수가 상승한 후 3월 들어 소비심리가 하락
- 주택 매매시장을 중심으로 매도자와 매수자 사이에 관망세가 지속되고 있어 거시경제 여건 변화에 따라 향후 주택시장이 불안해질 가능성이 상존하므로 지속적인 시장 모니터링 및 여건변화에 따른 신속한 정책적 대응 방안 마련이 필요

- 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 문지희 연구원(jihmoon@krihs.re.kr, 031-380-0318)
- 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)