

국토정책 Brief

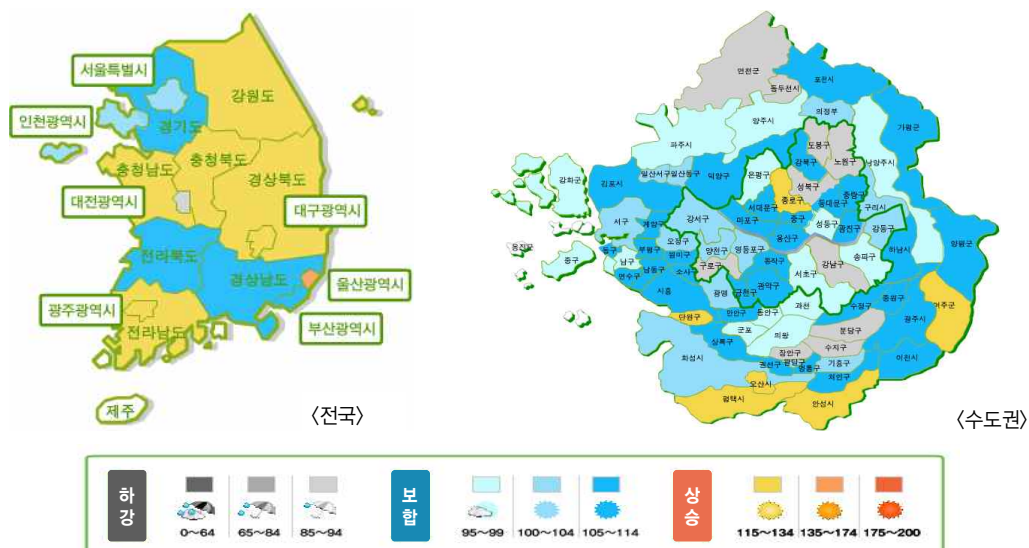
제 382 호 2012. 5. 21

2012년 4월 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- 국토연구원에서는 ‘4월 부동산시장 소비자 심리조사(’12.4.25~30)’ 결과를 공개
- ’12년 4월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수’는 110.5로 전월대비 0.9p 소폭 하락
 - 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’도 104.5로 전월대비 0.6p 소폭 하락

[4월 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 2012년 들어 부동산시장 소비심리지수는 소폭의 등락을 나타내며 비교적 안정적인 움직임을 보이고 있어 소비심리지수가 조만간 저점에 도달할 가능성
- 2 향후 주택시장에 대한 시장 참여자들의 체감심리는 부동산시장을 둘러싼 대외적 환경과 정책적 변화에 따라 움직일 가능성이 큼
- 3 지역별로는 수도권과 지방의 소비심리지수의 수준 차가 여전히 크게 나타나므로, 각 지역별 시장상황에 대한 면밀한 모니터링을 통해 관리대책을 마련할 필요

1. '12년 4월 부동산시장 소비심리지수

● '12년 4월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 소폭 하락

- 4월 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 110.5로 전월(111.4) 대비 0.9p 하락
 - 주택시장 소비심리지수(112.8)와 토지시장 소비심리지수(90.5) 모두 전월보다 각각 0.9p, 0.1p 하락한 것으로 나타남

◦ 전국 부동산시장 소비심리지수는 2개월째 하락세를 보이고 있으며, 전년 동월(133.0)에 비해 22.5p 낮은 수준

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 전월(105.1)보다 0.6p 하락한 104.5 기록
 - 글로벌경기 불확실성 증가에 따른 관망세 지속으로 매수세 감소, 계절적 요인에 따른 이주 수요의 감소 등으로 소비심리지수가 하락

◦ 수도권 지역의 부동산시장 소비심리지수는 전월보다 하락하였으나, 7개월 연속 보합 국면을 지속

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(수도권): 3월 4.9% → 4월 2.9%로 2.0%p 감소
- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(수도권): 3월 46.2% → 4월 37.4%로 8.8%p 감소
- 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(수도권): 3월 22.5% → 4월 10.6%로 11.9%p 감소

- 지역별로는 서울특별시(3월 104.5 → 4월 104.0), 인천광역시(3월 105.4 → 4월 103.7), 경기도(3월 105.3 → 4월 105.0) 등 모두 전월에 비해 소폭 하락
- 서울의 경우, 서대문구(107.1) 등 대부분의 지역이 보합세를 보였으나, 종로구(3월 104.7 → 4월 119.7)와 성북구(4월 111.5 → 4월 93.1)는 전월 대비 각각 상승과 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 소비심리지수가 전월보다 소폭 하락

- 계절적 요인에 따른 매매 수요 및 전세 수요 둔화, 가격 상승에 대한 기대 약화 지속, 일부지역 주택 입주물량 증가 등으로 소비심리지수는 전월보다 소폭 하락
- 지역별로는 울산광역시(137.3(3월 131.6)을 기록하였고, 충청남도(126.3), 경상북도(125.6), 충청북도(125.0), 광주광역시(124.6)의 순으로 나타남

- 매매 수요가 매도보다 많다는 응답비율(전국): 3월 10.9% → 4월 7.6%로 3.3%p 감소
- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(전국): 3월 52.9% → 4월 43.5%로 9.4%p 감소
- 전월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국): 3월 24.1% → 4월 13.9%로 10.2%p 감소

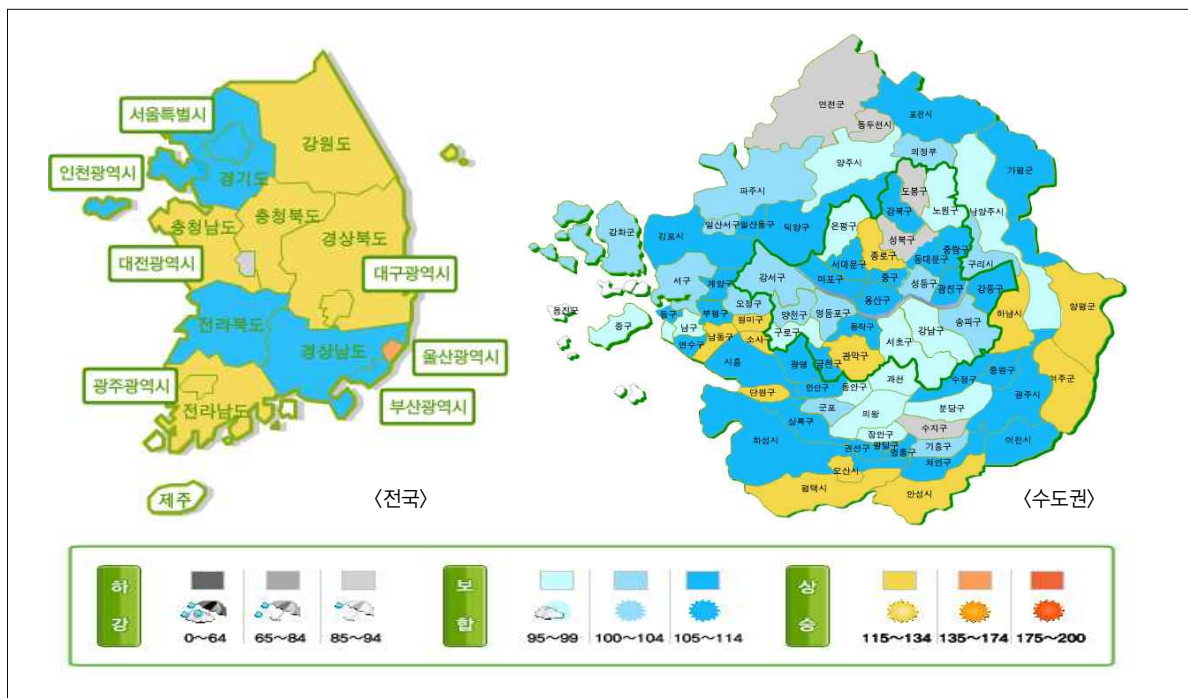
2. '12년 4월 '주택시장 소비심리지수'

● 4월 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 전월보다 소폭 하락

■ 4월 전국 '주택시장 소비심리지수'는 112.8로 전월(113.7)에 비해 0.9p 하락

- 수도권 및 비수도권 주택시장 소비심리지수 모두 전월보다 하락하였으나, 전월에 비해 하락폭은 둔화

[그림 1] 전국 · 수도권의 주택시장 소비심리지수



■ 지역별 ‘주택시장 소비심리지수’를 보면, 수도권과 지방 모두 전월보다 하락

- 수도권은 전월(107.1)에 비해 0.5p 하락하여 106.6 기록

- 서울·인천·경기 등 전 지역에서 경기 불확실성에 따른 기대심리 위축과 매수세 감소 등으로 소폭 하락
- 서울(3월 106.5 → 4월 105.9), 인천(3월 107.4 → 4월 105.7), 경기(3월 107.4 → 4월 107.1) 등 수도권 전 지역이 하락세를 보임

- 지방은 울산광역시(141.5), 경상북도(129.4) 등을 제외한 부산광역시(113.8), 경상남도(109.4), 대전광역시(94.8) 등 대부분의 지역에서 전월 대비 하락

- 신규 입주물량이 증가한 대전 등을 중심으로 대부분의 지역에서 주택시장 소비심리지수가 하락하였으나, 울산광역시, 경상북도 등 일부지역의 소비심리지수는 여전히 높은 수준을 지속

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’ 전월보다 소폭 하락

■ 4월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 113.1로 전월(114.1)보다 1.0p 하락

- 수도권지역 주택매매시장 소비심리지수는 103.8을 기록하여 전월(103.6) 수준을 유지

- 서울(3월 103.1 → 4월 104.5)은 전월대비 1.4p 상승하였으나, 인천(3월 99.5 → 4월 98.8), 경기(3월 104.8 → 4월 104.4) 등은 소폭의 하락세를 보이며 수도권 전체는 전월 수준의 소비심리지수를 기록
- 서울에서는 관악구(3월 113.0 → 4월 132.0) 등의 지역에서 소비심리지수가 상승한 반면 중랑구(3월 118.4 → 4월 107.5) 등의 지역에서는 소비심리지수가 하락. 용산구(3월 106.4 → 4월 107.2), 서대문구(3월 109.3 → 4월 110.8) 등은 보합세로 나타남

- 지방은 매매가격 상승폭 둔화와 관망세 확산으로 전월에 비해 소비심리가 위축되었으나, 여전히 수도권에 비해 높은 수준

- 비수도권의 경우, 대부분의 지역에서 지수가 하락하였으나 울산광역시(154.3)는 전세 물량 부족에 따른 매매전환 수요 증가 등으로 전월대비 6.7p 상승하며 가장 높은 값을 기록
- 광역자치체별로는 경상북도(3월 136.0 → 4월 138.0), 충청남도(3월 137.2 → 4월 135.6), 충청북도(3월 136.4 → 4월 135.4), 광주광역시(3월 136.6 → 4월 133.6)의 순으로 나타남
- 세부지역별로는 울산 북구(168.6), 울산 중구(160.4) 등 울산에서 상승세가 지속, 전북 전주시 덕진구(105.0), 부산 사상구(100.8) 등 대부분의 지역에서 소비심리가 안정적인 수준을 보인 반면, 대전 동구(94.2), 부산 북구(93.3) 등 일부 지역은 소비심리가 위축

● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’도 전월보다 소폭 하락

■ 4월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 112.4로 전월(113.3)보다 0.9p 하락

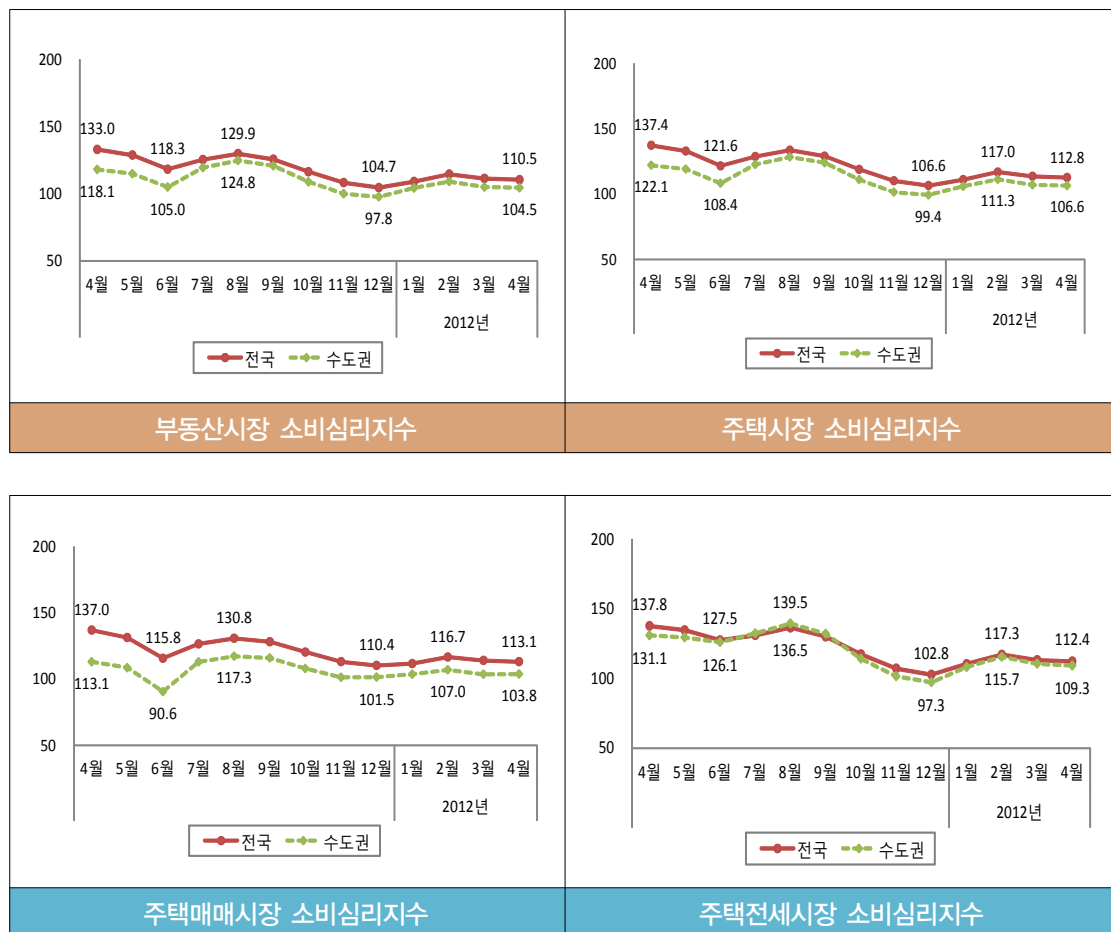
- 수도권은 윤달에 따른 봄 이사철 조기 마무리 등으로 주택전세시장 소비심리지수가 전월대비 0.9p 소폭 하락

◦ 서울(3월 109.9 → 4월 107.2), 인천(3월 115.2 → 4월 112.5), 경기(3월 110.0 → 4월 109.9) 등 전 지역 모두 전월대비 소폭 하락

- 지방도 수도권과 마찬가지로 대부분의 지역에서 소비심리지수가 소폭 하락

◦ 강원(3월 127.6 → 4월 122.0), 부산(3월 114.8 → 4월 111.3), 경남(3월 114.2 → 4월 108.4) 등의 일부 지역의 소비심리지수가 상대적으로 수도권에 비해 하락폭이 크게 나타남

〔그림 2〕 전국 · 수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화



3. '12년 4월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- 2011년 하반기부터 지속적으로 하락한 부동산시장 소비심리지수는 2012년 들어 소폭의 등락을 나타내며 비교적 안정적인 움직임을 보이고 있어, 소비심리지수가 조만간 저점에 도달할 가능성이 있음
 - 올해 들어 4월까지 전국 부동산시장 소비심리지수는 110 내외 수준을 기록하고 있으며, 수도권도 105 내외 수준에서 소폭의 등락을 나타내면서 안정적인 움직임을 보임
 - 주택매매시장과 전세시장의 경우 전국과 수도권 모두 전월 대비 하락폭이 둔화되면서 전월과 비슷한 수준을 나타내고 있음
 - 향후 주택시장에 대한 시장 참여자들의 체감심리는 부동산시장을 둘러싼 대외적 환경과 정책적 변화에 따라 움직일 가능성이 큼
 - 최근 그리스 디폴트 우려 증폭, 스페인 은행의 신용등급 강등 등 유럽의 재정위기 우려는 부동산시장 체감심리의 위축요인이 되나,
 - 투기과열지구 해제, 양도소득세 완화 등을 골자로 한 5.10대책과 지역별 개발호재 및 국제행사 등은 상승요인으로 작용할 가능성이 있음
 - 2012년 상반기 부동산시장 소비심리지수는 비교적 안정되고 있으나, 지역별로는 여전히 수도권과 지방 간에 소비심리지수의 수준 차가 크게 나타나고 있으므로, 각 지역별로 면밀한 시장상황 모니터링을 통해 관리대책을 마련할 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(moonjh@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)