

국토정책 Brief

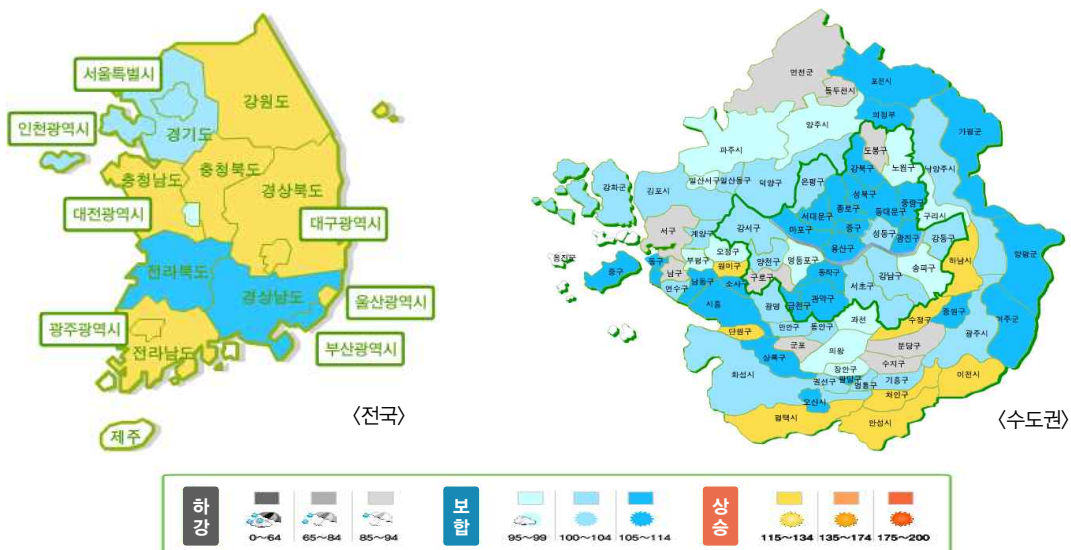
제 387 호 2012. 6. 25

2012년 5월 부동산시장 소비심리지수 동향

이수욱 부동산시장연구센터장, 김태환 연구원, 문지희 연구원 외(국토연구원)

- 국토연구원에서는 ‘5월 부동산시장 소비자 심리조사(’12.5.25~30)’ 결과를 공개
- ’12년 5월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수’는 109.5로 전월대비 1.0p 하락
 - 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’는 104.4로 전월(104.5) 수준 유지

[5월 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 지방 주택시장 소비심리지수 하락폭이 확대(4월 1.4p → 5월 2.2p)되고 있는 만큼, 지방 주택시장의 연착륙 방안에 대한 검토가 필요
- 2 부동산시장의 하향 안정세와 대외경제여건의 불확실성 지속으로 우리 부동산시장이 더 위축될 가능성이 있는 만큼, 이를 막기 위한 주택시장 정상화 조치들을 조속 추진할 필요
- 3 대내외적 경제여건 변동과 부동산시장 상황 변화에 대한 모니터링 강화 필요

1. '12년 5월 부동산시장 소비심리지수

● '12년 5월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 소폭 하락

- 5월 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 109.5로 전월(110.5) 대비 1.0p 하락
 - 주택시장 소비심리지수(111.7)와 토지시장 소비심리지수(88.9) 모두 전월보다 각각 1.1p, 1.6p 하락한 것으로 나타남

◦ 전국 부동산시장 소비심리지수는 3개월째 하락세를 보이고 있으며, 전년 동월(128.9)에 비해 19.4p 낮은 수준

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 104.4로 전월(104.5) 수준을 유지
 - 계절적 요인 등의 영향으로 전세시장 소비심리지수는 소폭 하락하였으나 매수심리가 전월에 비해 다소 회복되면서 소비심리지수는 전월 수준을 유지

◦ 수도권 지역의 부동산시장 소비심리지수는 전월보다 하락하였으나, 8개월 연속 보합국면을 지속

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(수도권) : 4월 2.9% → 5월 4.6%로 1.7%p 증가
- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(수도권) : 4월 37.4% → 5월 33.5%로 3.9%p 감소
- 전월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(수도권) : 4월 10.6% → 5월 9.5%로 1.1%p 감소

- 지역별로는 서울(4월 104.0 → 5월 105.0)은 전월 대비 소폭 상승하였으나, 인천(4월 103.7 → 5월 100.4)은 하락, 경기(4월 105.0 → 5월 105.0)는 보합세를 보임
- 서울의 경우, 동대문구(108.3) 등 대부분의 지역이 보합세를 보였으나, 서초구(4월 97.0 → 5월 103.7)는 전월대비 상승, 종로구(4월 119.7 → 5월 107.8)는 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

- 소비자들의 매수심리는 전월과 비슷한 수준으로 나타났으나, 계절적 비수기로 접어들면서 전월세 수요가 감소하여 소비심리지수는 전월보다 소폭 하락
- 지역별로는 충남이 125.5(4월 126.3)를 기록하였고, 경북(125.5), 울산(125.3), 충북(122.6), 대구(122.1)의 순으로 소비심리지수가 높게 나타남

- 매수 수요가 매도보다 많다는 응답비율(지방) : 4월 13.4% → 5월 14.2%로 0.8%p 증가
- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(지방) : 4월 51.2% → 5월 47.9%로 3.3%p 감소
- 전월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(지방) : 4월 18.2% → 5월 15.5%로 2.7%p 감소

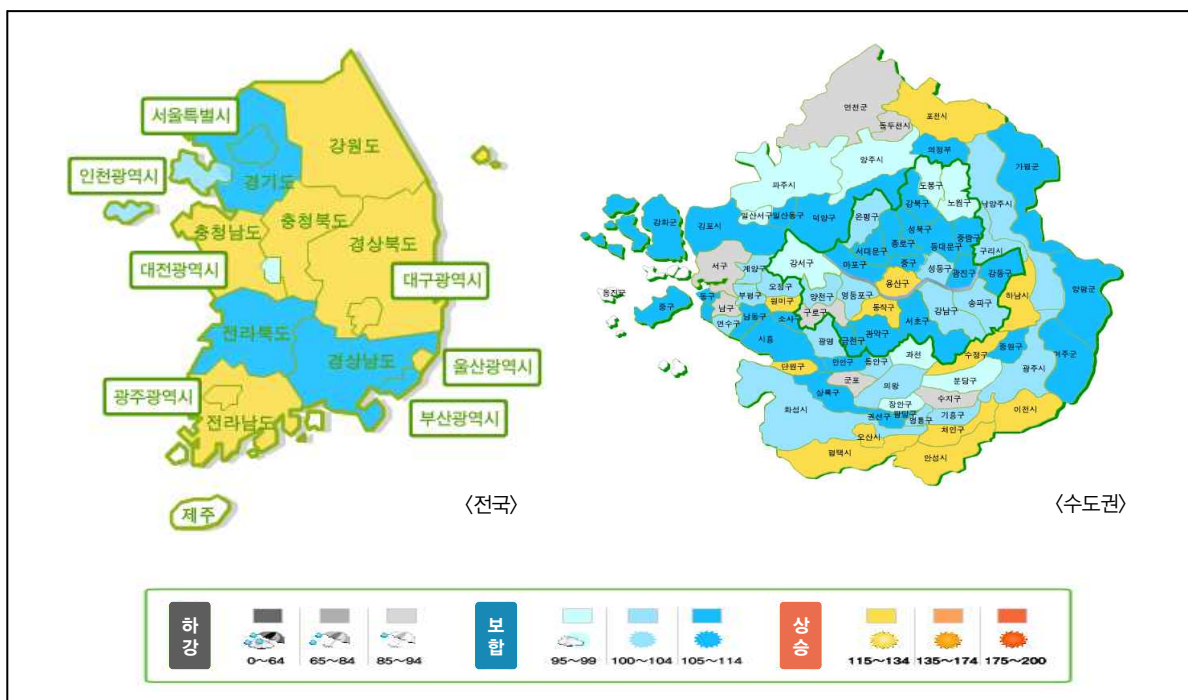
2. '12년 5월 '주택시장 소비심리지수'

● 5월 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 전월보다 소폭 하락

■ 5월 전국 '주택시장 소비심리지수'는 111.7로 전월(112.8)에 비해 1.1p 하락

- 수도권과 지방 모두 소비심리지수가 전월보다 하락하였으나 수도권의 하락폭이 전월 대비 소폭 감소한 반면, 지방의 경우 하락폭이 증가

[그림 1] 전국 · 수도권의 주택시장 소비심리지수



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

- 수도권은 전월(106.6)에 비해 0.2p 하락하여 106.4를 기록

◦ 계절적 비수기에 따른 수요 감소의 영향으로 주택시장 소비심리지수는 전월 대비 소폭 하락하였으나 ‘주택거래정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안(5.10)’ 발표로 서울의 소비심리지수는 소폭 상승
◦ 서울(4월 105.9 → 5월 106.7)은 소폭 상승하였으나, 인천(4월 105.7 → 5월 102.3)은 전월대비 하락, 경기(4월 107.1 → 5월 107.1)는 보합세

- 지방은 충남(131.0), 경북(129.5), 대전(99.1) 등을 제외한 울산(129.0), 광주(122.6), 전북(106.8) 등 대부분의 지역이 전월보다 하락

◦ 전월보다 소비심리지수가 하락한 지역이 많았으나, 충남(131.0), 경북(129.5), 울산(129.0), 충북(126.3) 등은 다른 지역에 비해 상대적으로 높은 수준을 유지

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’ 전월보다 소폭 하락

■ 5월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 112.6으로 전월(113.1)보다 0.5p 하락

- 수도권 주택매매시장 소비심리지수는 5.10대책 발표로 인해 서울과 경기지역의 소비심리지수가 상승하면서 104.4을 기록하여 전월(103.8)대비 0.7p 상승

◦ 인천(4월 98.8 → 4월 97.3)에서는 소비심리지수가 소폭 하락하였으나, 서울(4월 104.5 → 5월 106.0), 경기(4월 104.4 → 5월 105.1) 등은 전월대비 각각 1.5p, 0.7p 상승하여 수도권 전체 소비심리지수는 소폭 상승
◦ 서울에서는 용산구(4월 107.2 → 5월 120.2), 성북구(4월 89.3 → 102.5), 서초구(4월 101.1 → 5월 111.6) 등의 지역에서 소비심리지수가 상승한 반면 관악구(4월 132.0 → 5월 117.6), 종로구(121.0 → 110.6) 등은 하락, 양천구(4월 101.8 → 5월 102.1) 등은 보합세

- 지방은 매매가격 상승폭 감소로 가격상승에 대한 기대 심리가 위축되면서 소비심리지수는 전월(124.8)보다 2.1p 하락한 122.7을 기록

◦ 지방의 경우 대전(4월 98.7 → 5월 103.7), 대구(4월 128.5 → 5월 130.3), 경북(4월 138.0 → 5월 139.9)을 제외한 모든 지역에서 소비심리지수가 전월 대비 하락 또는 보합세를 보임
◦ 대전이 전월 대비 4.9p 상승하여 가장 큰 상승폭을 보였으며, 대전 동구(4월 94.2 → 5월 112.7), 서구(4월 100.0 → 5월 111.4), 대덕구(4월 102.7 → 111.4)의 소비심리지수가 전월 대비 상승
◦ 하락폭이 가장 큰 지역은 울산(4월 154.3 → 5월 139.2)으로 소비심리지수가 전월 대비 15.1p 하락

● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’도 전월보다 소폭 하락

■ 5월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 110.8로 전월(112.4)보다 1.6p 하락

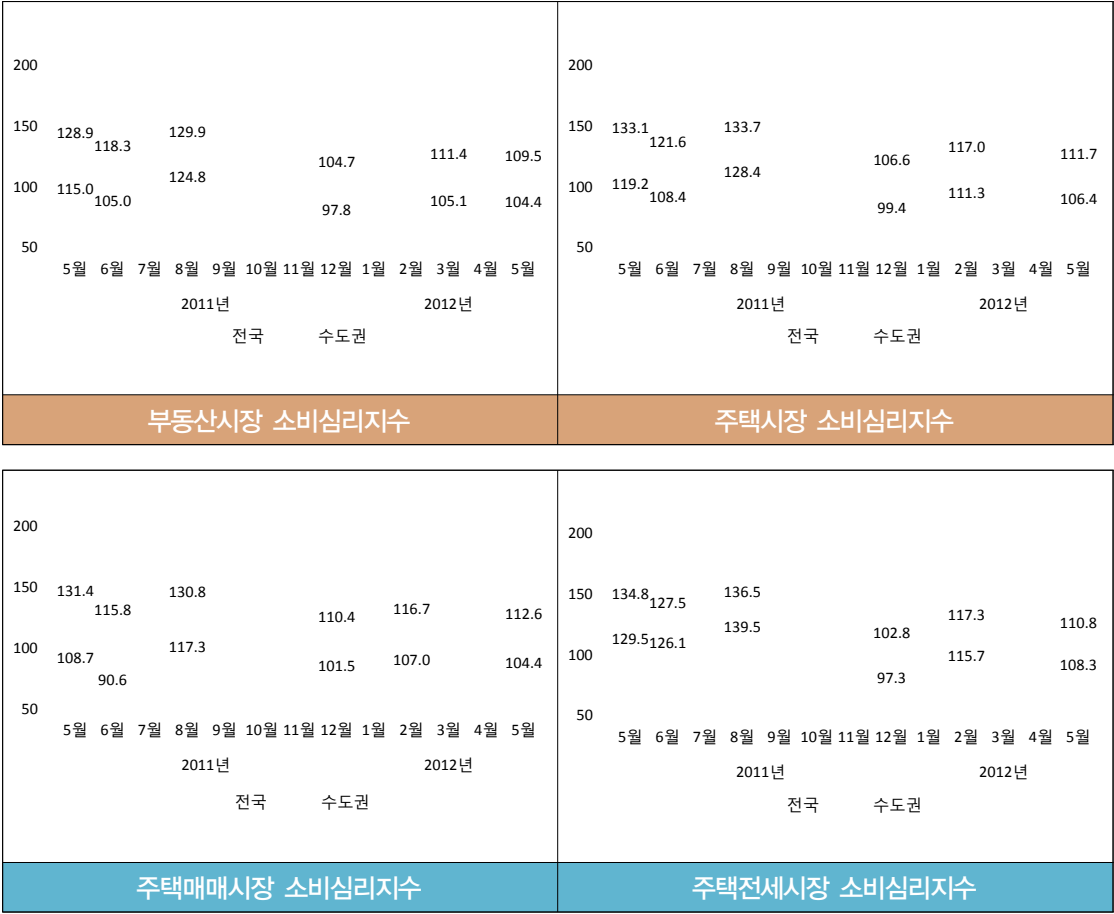
- 수도권은 이사철 마무리, 계절적 비수기 등으로 전세수요가 감소하여 소비심리지수가 전월대비 1.0p 소폭 하락

◦ 서울(4월 107.2 → 5월 107.4)은 전월과 비슷한 수준을 보였으나, 인천(4월 112.5 → 5월 107.4), 경기(4월 109.9 → 5월 109.1) 지역은 전월대비 소폭 하락

- 지방도 수도권과 마찬가지로 대부분의 지역에서 소비심리지수가 소폭 하락

◦ 울산(4월 128.7 → 5월 118.8), 광주(4월 121.3 → 5월 115.2), 전북(4월 112.0 → 5월 106.2) 등 일부 지역의 소비심리지수가 상대적으로 크게 하락

〔그림 2〕 전국 · 수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화



3. '12년 5월 '부동산시장 소비심리지수'의 시사점

- 지방 주택매매가격 상승폭 둔화와 전세거래 감소로 지방의 주택시장 소비심리지수 하락폭이 확대(4월 1.4p → 5월 2.2p)되고 있어, 지방 주택시장의 연착륙 방안에 대한 검토가 필요
 - 계절 비수기에 따른 이주수요 감소, 가격상승에 대한 기대 감소 등으로 울산, 광주, 전북 등 일부 지역의 주택시장 소비심리가 크게 하락
 - 최근까지 소비심리 강세를 보였던 울산마저 하락세로 전환되면서 지방 주택시장은 일부 약보합세 지역을 제외하고는 대부분의 지역에서 소비심리 하락폭이 확대되는 경향
 - 지방 부동산시장의 상승세 둔화로 '부동산시장 소비심리지수'는 3개월 연속 하락
- 최근까지 '부동산시장 소비심리지수'의 전반적 안정세를 유지시켜 왔던 지방 주택시장의 상승세 둔화와 대외경제의 불확실성 지속으로 우리 부동산시장이 더 위축될 수 있는 만큼, 이를 막기 위한 주택시장 정상화 조치들을 적극 이행할 필요
 - 유럽의 재정위기와 이에 따른 국내경기 불확실성 증가 등으로 부동산시장 소비자들의 체감 심리가 크게 변동할 가능성이 있는 만큼, '5.10 대책' 후속조치의 차질 없는 추진 등으로 소비심리의 안정성을 제고하고 거래를 점진적으로 확대시켜 나갈 필요가 있음
- 대내외적 경제여건 변동과 부동산시장 상황 변화에 대한 모니터링 강화 필요
 - 국토연구원 주택토지연구본부 이수욱 부동산시장연구센터장(swlee@krihs.re.kr, 031-380-0369)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 김태환 연구원(taehkim@krihs.re.kr, 031-380-0227)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 문지희 연구원(moonjh@krihs.re.kr, 031-380-0318)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 김재환 연구원(jaehkim@krihs.re.kr, 031-380-0375)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 최윤경 연구원(yukchoi@krihs.re.kr, 031-380-0388)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 변세일 책임연구원(sibyun@krihs.re.kr, 031-380-0234)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 박천규 책임연구원(cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)
 - 국토연구원 주택토지연구본부 전성제 책임연구원(sjjeon@krihs.re.kr, 031-380-0277)