

국토정책 Brief

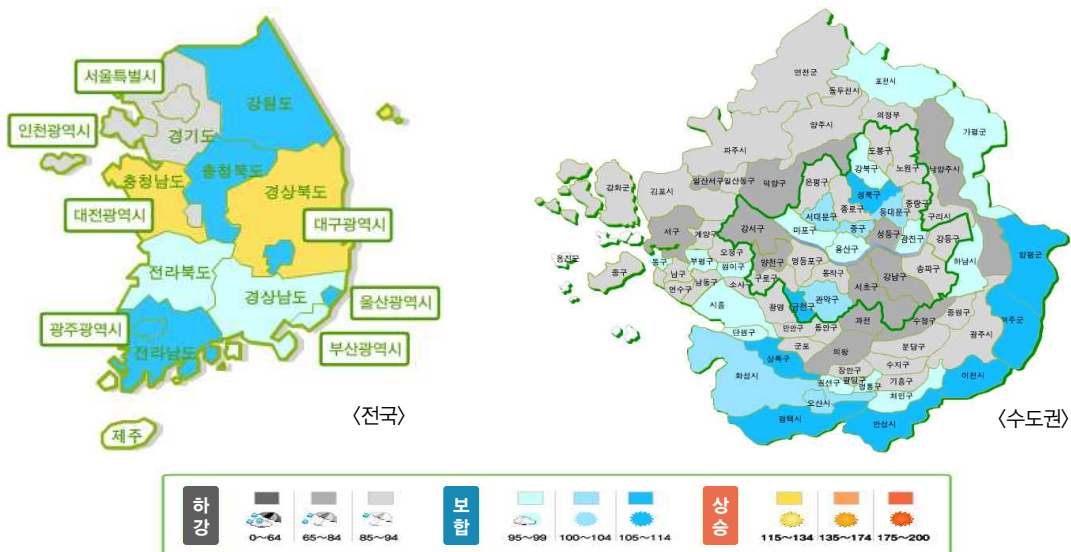
제 391 호 2012. 7. 23

2012년 6월 부동산시장 소비심리지수 동향

국토연구원 부동산시장연구센터

- 국토연구원에서는 ‘6월 부동산시장 소비자 심리조사(’12.6.25~30)’ 결과를 공개
- ’12년 6월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수’는 99.0으로 전월대비 10.5p 하락
 - 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’는 93.1로 전월대비 11.3p 하락

[6월 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 수출여건 악화, 하반기 경제성장 전망치 하향 조정, 주택공급 물량 증가 등을 감안할 때, 기대만큼 빠른 ‘부동산시장 소비심리지수’의 회복은 어려울 전망
- 2 ‘부동산시장 소비심리’의 회복을 위해서는 주택시장 위축과 가계부채 문제로 인한 피해가 최소화될 수 있도록 주택시장 정상화 노력을 지속할 필요
 - 임차인 보호를 위해 원금 및 이자상환 능력이 현저히 낮은 주택에 대해서는 이를 구제할 수 있는 특별기구를 한시적으로 설치·운영하는 방안을 검토

1. '12년 6월 부동산시장 소비심리지수

● '12년 6월 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 하락

- 6월 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 99.0으로 전월(109.5) 대비 10.5p 하락
 - 계절적 비수기에 따른 수요 감소와 대외 경제의 불확실성 지속으로 6월 전국 '부동산시장 소비심리지수'가 전월대비 하락
 - '주택시장 소비심리지수'(100.4)와 '토지시장 소비심리지수'(86.2) 모두 전월보다 각각 11.3p, 2.7p 하락

◦ '부동산시장 소비심리지수'는 매년 계절적 비수기가 정점에 이르는 6월경 크게 하락하는 경향을 보여 왔음, 금년 역시 전년과 비슷한 수준의 하락폭(10.6p)을 보임.

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 93.1로 전월(104.4) 대비 11.3p 하락
 - 수도권 소비심리지수는 2011년 10월 이후 8개월간 보합국면을 유지해오다 6월 들어 지수가 하락하며 하강국면으로 전환
 - 수도권 '주택시장 소비심리지수'(5월 106.4 → 6월 94.2)와 '토지시장 소비심리지수'(5월 86.8 → 6월 82.7) 모두 전월보다 하락
 - 지역별로는 서울(5월 105.0 → 6월 93.0), 인천(5월 100.4 → 6월 90.4), 경기(5월 105.0 → 6월 93.6) 모두 전월대비 하락하여 하강국면으로 전환
 - 서울의 경우, 구로구(5월 89.1 → 6월 93.0), 금천구(5월 105.1 → 6월 106.0), 성북구(5월 105.6 → 6월 105.6)를 제외한 모든 지역의 소비심리지수가 3p~19p 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

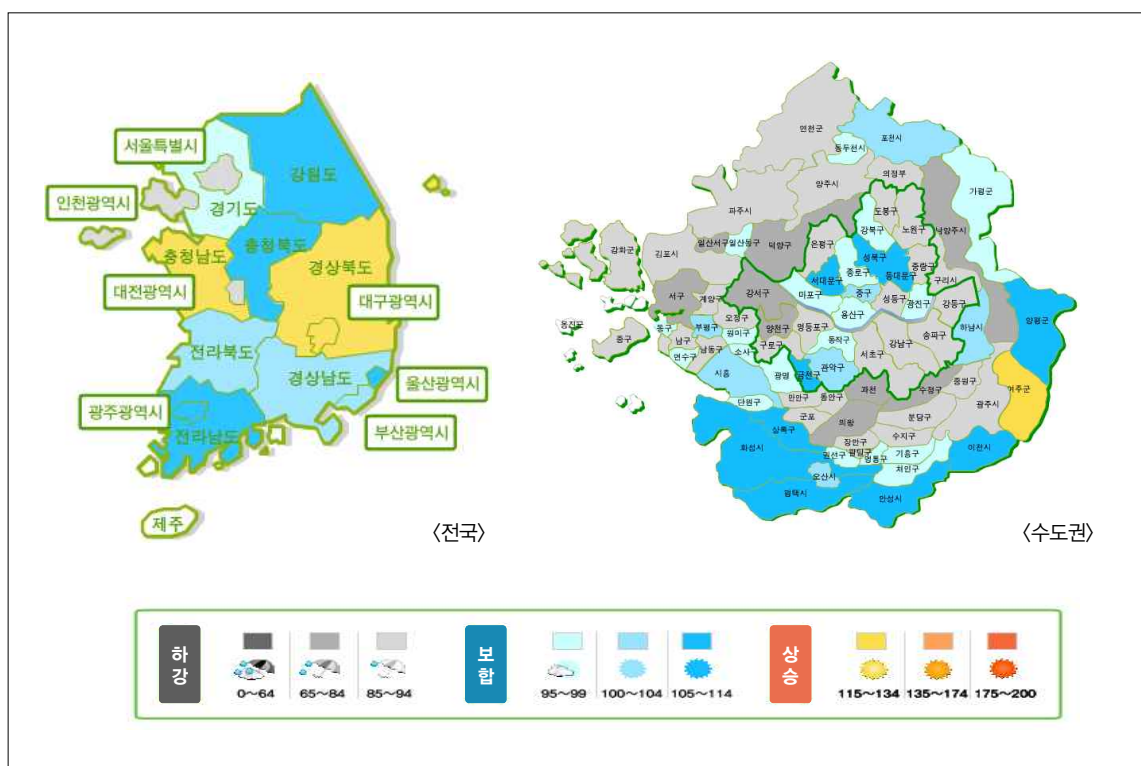
- 지방의 ‘부동산시장 소비심리지수’는 108.1로 전월(118.3) 대비 10.2p 하락
 - 2012년 2월 이후 상승국면을 유지해온 지방의 소비심리지수가 6월 들어 115 미만으로 하락하며 상승 → 보합으로 전환
 - 지방 ‘토지시장 소비심리지수’(5월 91.5 → 6월 90.1)는 소폭 하락한 반면, ‘주택시장 소비심리지수’(5월 118.3 → 6월 108.1)는 상대적으로 크게 하락
 - 소비심리지수가 전 지역에서 전월보다 하락하였으며, 지역별로는 충남(117.2), 경북(115.9), 대구(114.2), 광주(111.8), 충북(111.5) 순으로 소비심리지수가 높게 나타남

2. '12년 6월 '주택시장 소비심리지수'

● 6월 전국 '주택시장 소비심리지수' 전월보다 11.3p 하락

- 6월 전국 '주택시장 소비심리지수(매매 + 전세)'는 100.4로 전월(111.7)에 비해 11.3p 하락
 - 전국 소비심리지수는 2012년 2월 이후 지속적인 하락세를 보였으며, 금년 들어 6월 지수가 가장 큰 하락폭을 기록

[그림 1] 전국 · 수도권의 주택시장 소비심리지수



■ 지역별로 수도권과 지방의 ‘주택시장 소비심리지수’가 모두 전월보다 하락

- 수도권은 전월(106.4)에 비해 12.2p 하락한 94.2를 기록

◦ 6월 수도권의 주택시장 소비심리지수는 전월 대비 하락하여, 2012년 들어 유지해오던 보합국면에서 벗어나 하강국면으로 진입

◦ 서울(5월 106.7 → 6월 93.7), 인천(5월 102.3 → 6월 91.8), 경기(5월 107.1 → 6월 95.0) 등 수도권 전 지역에서 소비심리지수가 전월 보다 하락

- 지방은 전월(118.3)에 비해 10.2p 하락한 108.1을 기록

◦ 전 지역에서 전월보다 소비심리지수가 하락하였으나, 충남(121.4), 경북(118.7), 대구(117.1)는 다른 지역에 비해 높은 값을 보이며 상승국면을 유지

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’도 전월보다 하락

■ 6월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 101.7로 전월(112.6)보다 10.9p 하락

- 전국 소비심리지수는 2011년 11월 상승국면에서 보합국면으로 전환된 이후 지속적인 하락세를 보이고 있음

■ 지역별로 수도권과 지방의 ‘주택매매시장 소비심리지수’가 모두 전월보다 하락

- 보합국면을 유지해오던 수도권 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월(104.4) 대비 12.7p 하락한 91.7을 기록하며 하강국면으로 전환

◦ 서울(5월 106.0 → 6월 91.9), 인천(5월 97.3 → 6월 86.3), 경기(5월 105.1 → 6월 92.7)의 소비심리지수가 전월대비 각각 14.1p, 11.0p, 12.4p 하락하여 하강국면으로 전환

◦ 서울에서는 금천구(5월 102.5 → 6월 112.7), 성북구(5월 102.5 → 6월 105.7)의 소비심리지수가 소폭 상승하였으나, 양천구(5월 102.1 → 6월 72.5), 용산구(5월 120.2 → 6월 93.2), 서초구(5월 111.6 → 6월 86.0), 강북구(5월 111.3 → 6월 86.6) 등 대부분의 지역이 전월대비 하락

- 지방 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월(122.7)보다 8.9p 하락한 113.8을 기록하며 상승국면에서 보합국면으로 전환

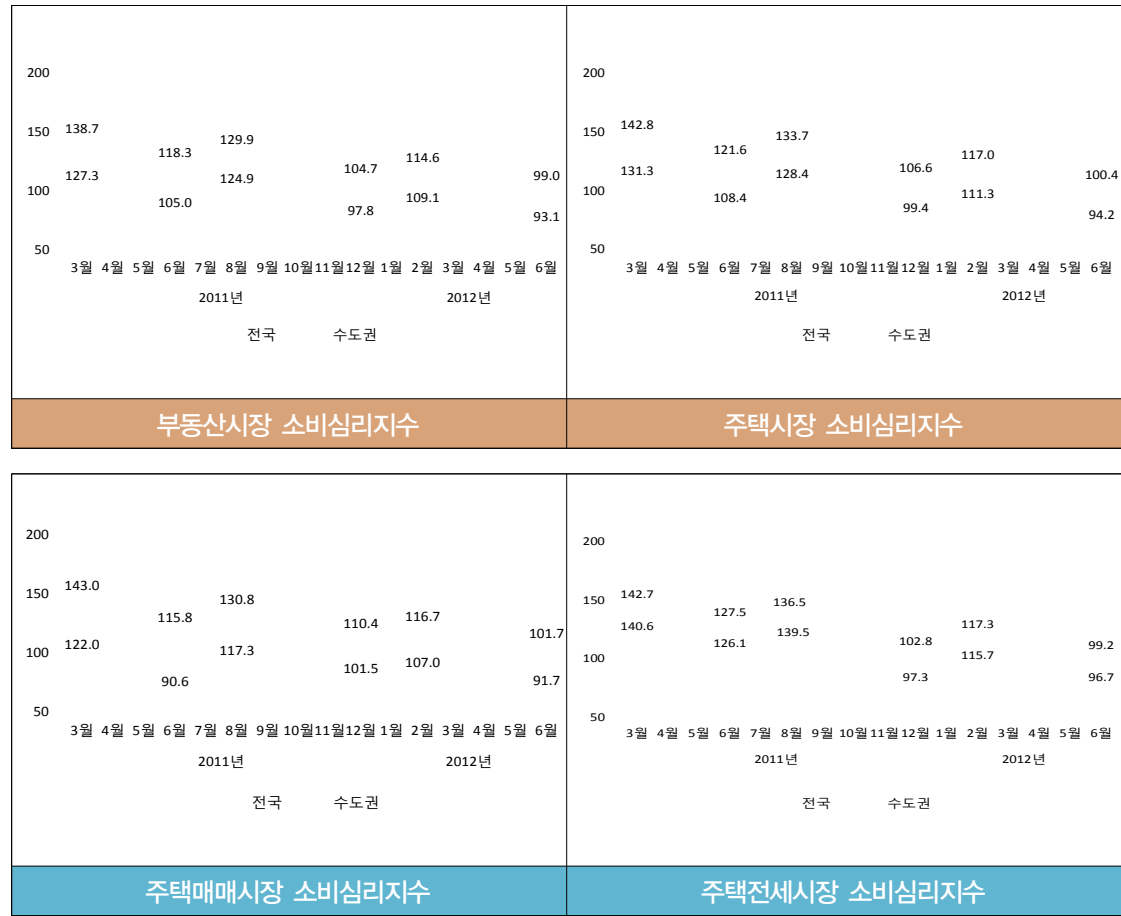
◦ 지방의 경우 울산(5월 139.2 → 6월 122.3), 전남(5월 125.1 → 6월 108.6), 경북(5월 139.9 → 6월 127.2) 등 모든 지역에서 소비심리지수가 전월 대비 하락

◦ 하락폭이 가장 큰 지역은 울산으로 소비심리지수가 전월 대비 16.9p 하락하였으며, 지역별로는 남구(5월 139.0 → 6월 113.5), 동구(5월 135.6 → 6월 116.6)의 하락폭이 큰 것으로 나타남

● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’도 전월보다 하락

- 6월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 99.2로 전월(110.8)보다 11.6p 하락
 - 계절적 비수기로 전세 수요가 감소하며 2012년 3월 이후 소비심리지수가 지속적 하락세를 보이고 있음
- 지역별로 수도권과 지방의 ‘주택전세시장 소비심리지수’가 모두 전월보다 하락
 - 수도권의 소비심리지수는 전월(108.3)보다 11.6p 하락한 96.7을 기록
 - 서울(5월 107.4→6월 95.5), 인천(5월 107.4→6월 97.2), 경기(5월 109.1→6월 97.3) 등 전 지역이 전월대비 하락
 - 지방의 소비심리지수도 전월(113.8) 대비 11.4p 하락한 102.4를 기록
 - 5월까지 상승국면을 보이던 대구(5월 121.0→6월 111.0), 충북(5월 120.0→6월 105.0), 충남(5월 126.5→6월 116.3) 등의 소비심리지수가 하락하면서 전 지역이 보합국면을 보임

[그림 2] 전국 · 수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화



3. 시사점

- 6월 ‘부동산시장 소비심리지수’의 하락은 계절적 요인이 가장 크게 작용
 - 도시형 생활주택 공급 증가와 경기불확실성 지속으로 소비심리가 둔화되고 있는 상황에 비수기인 계절적 요인이 겹치면서 소비심리지수가 큰 폭으로 하락
- 수출여건 악화 등에 따른 하반기 경제성장 전망치 하향 조정, 주택분양 및 입주예정 물량 증가 등을 감안할 때, 기대만큼 빠른 ‘부동산시장 소비심리지수’의 회복은 어려울 전망
 - 지방의 경우, 높은 주택가격과 공급물량 증가로 거래 감소 및 미분양물량 증가 현상이 나타나고 있어 그간 꾸준히 상승국면을 유지해오던 ‘부동산시장 소비심리’도 이의 영향을 받을 것으로 예상
- ‘부동산시장 소비심리’의 회복을 위해서는 주택시장 위축과 가계부채 문제로 인한 피해가 최소화될 수 있도록 주택시장 정상화를 위한 노력을 지속할 필요
 - 시장위축이 장기화될 경우 가계의 이자 및 원금상환 능력저하, 경매물건 증가 및 매각가를 하락, 은행 부실화 및 임차인의 임대보증금 미회수 사례 증가 등이 연쇄적으로 일어날 가능성이 큰 만큼 주택문제로 인한 부실이 연쇄적으로 발생하지 않도록 차단할 필요
 - 임차인 보호를 위해 원금 및 이자상환 능력이 현저히 떨어진 주택에 대해서는 경매처분 이전 단계에서 이를 구제할 수 있는 특별기구를 한시적으로 설치·운영하는 방안을 검토할 필요

● 국토연구원 주택토지연구본부 이수옥 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)