

- 국토연구원에서는 ‘8월 부동산시장 소비자 심리조사(’12.8.25~30)’ 결과를 공개
- ’12년 8월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수’는 105.4로 전월대비 4.5p 상승
  - 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’는 101.4로 전월대비 5.3p 상승

Map of South Korea showing the distribution of precipitation by region. The map is color-coded: light blue for 95-99mm, medium blue for 100-104mm, dark blue for 105-114mm, yellow for 115-134mm, orange for 135-174mm, and red for 175-200mm. Major cities and regions are labeled, including Seoul, Gyeonggi, Gangwon, Chungcheong, Gyeongsang, Jeolla, and Jeju. A legend at the bottom explains the color coding for precipitation levels.

**하강** (Precipitation Level):

- 0~64
- 65~84
- 85~94

**과함** (Precipitation Level):

- 95~99
- 100~104
- 105~114

**상승** (Precipitation Level):

- 115~134
- 135~174
- 175~200

## 정 책 적 시 사 점

- 1 가을이사철을 앞두고 전세시장 소비심리지수의 상승폭이 확대되고 있으나, 예년에 비해 낮은 수준이어서 2011년과 같은 전세시장 불안이 발생할 가능성은 크지 않을 것으로 예상
- 2 미미하지만 계절적요인 등으로 주택매매수요 증가 경향과 국지적 전세가격 상승현상이 나타나고 있는 만큼 시장상황과 변동 가능성에 대한 지속적인 모니터링 필요

## 1. '12년 8월 부동산시장 소비심리지수

### ● 8월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 4.5p 상승

#### ■ 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 105.4로 전월(100.9)보다 4.5p 상승

- 가을 이사철을 앞두고 전세시장을 중심으로 주택시장 소비심리가 회복되며 '부동산시장 소비심리지수'가 7월에 이어 2개월 연속 상승
- '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'(107.3)는 전월보다 4.8p 상승, '토지시장 소비심리지수'(88.6)는 전월보다 2.6p 상승

- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(전국): 7월 42.9% → 8월 51.5%로 8.6%p 증가
- 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국): 7월 14.5% → 8월 22.3%로 7.8%p 증가

#### ■ 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 101.4로 전월(96.1)보다 5.3p 상승

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 계절적 요인의 영향으로 전세수요가 증가하며 전월보다 상승
- 수도권 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'(7월 97.8 → 8월 103.2)와 '토지시장 소비심리지수'(7월 81.5 → 8월 85.5) 모두 전월보다 상승
- 지역별로는 서울(7월 96.5 → 8월 102.9), 인천(7월 91.2 → 8월 94.7), 경기(7월 97.0 → 8월 102.0) 모두 전월보다 상승
- 서울의 경우, 양천구(7월 85.3 → 8월 95.9), 성동구(7월 89.2 → 8월 99.5) 등 대부분의 지역이 전월보다 상승하여 보합국면을 보였으나, 강남구(7월 81.5 → 8월 92.7)만 하강국면을 지속

- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(수도권): 7월 38.9% → 8월 48.0%로 9.1%p 증가
- 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(수도권): 7월 16.4% → 8월 26.7%로 10.3%p 증가

### 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

- 지방 ‘부동산시장 소비심리지수’는 110.1로 전월(106.5)대비 3.6p 상승
  - 3개월 연속 보합국면을 유지하는 가운데 전 지역에서 소비심리지수가 전월대비 상승, 상승폭도 전월(0.2p)에 비해 확대
  - 지방 ‘주택시장(매매+전세) 소비심리지수’(7월 108.3 → 8월 112.1), ‘토지시장 소비심리지수’(7월 90.6 → 8월 92.4) 모두 전월대비 상승
  - 강원(116.5), 충북(115.6) 등은 상승국면에 진입하였으며, 울산(111.0), 전남(106.5) 등은 보합국면을 유지. 대전(98.1)은 하강국면에서 보합국면으로 전환

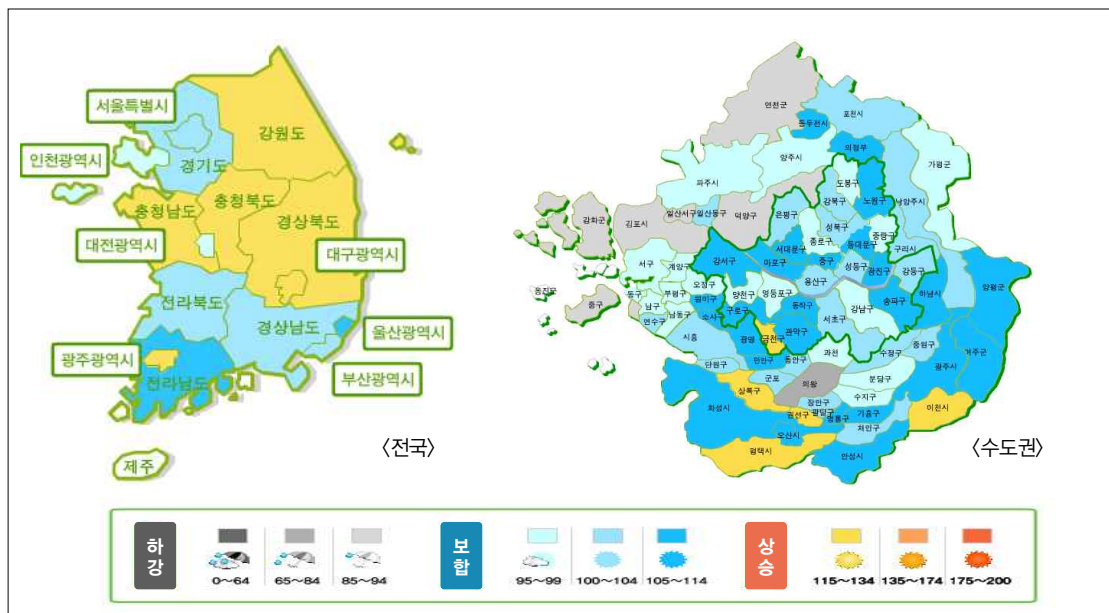
- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(지방): 7월 47.9% → 8월 55.8%로 7.9%p 증가
- 전월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(지방): 7월 12.1% → 8월 16.8%로 4.7%p 증가

## 2. '12년 8월 '주택시장 소비심리지수'

### ● 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 전월보다 4.8p 상승

- 8월 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 107.3으로 전월(102.5)에 비해 4.8p 상승
  - 지난 6월 계절적 비수기로 접어들며 '12년 들어 가장 큰 하락폭을 기록했던 전국 '주택시장 소비심리지수'가 가을 이사철이 다가오면서 7월에 이어 2개월째 상승세를 지속

[그림 1] 전국·수도권의 주택시장 소비심리지수



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

- 수도권은 전월(97.8)에 비해 5.4p 상승한 103.2 기록

◦ '12년 들어 보합국면을 유지하던 수도권 소비심리지수는 6월 들어 지수가 하락하며 하강국면을 나타내었으나, 7월 이후 지수가 회복되며 2개월째 보합국면을 유지  
 ◦ 서울(7월 97.9 → 8월 104.5), 인천(7월 92.7 → 8월 95.8), 경기(7월 98.7 → 8월 104.0) 등 수도권 전 지역에서 소비심리지수가 전월 보다 상승

- 지방은 전월(108.3)에 비해 3.8p 상승한 112.1 기록

◦ 전 지역에서 지수가 상승하였으며, 대구(124.3), 광주(121.2), 경북(124.8) 등은 상승국면, 부산(103.1), 전남(107.7) 등은 보합국면 유지, 대전(99.6)은 하강국면에서 보합국면으로 진입

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월보다 2.9p 상승

■ 8월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 103.4로 전월(100.5)보다 2.9p 상승

- '12년 2월 이후 지속적인 하락세를 보이다가 6개월 만에 상승세로 전환

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

- 수도권 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월(91.5) 대비 3.6p 상승한 95.1을 기록하며 하강국면에서 보합국면으로 진입

◦ 서울(7월 92.4 → 8월 96.2), 인천(7월 83.1 → 8월 86.9), 경기(7월 92.8 → 8월 96.1) 전 지역에서 소비심리지수가 전월대비 각각 3.8p, 3.8p, 3.3p 상승하였으나 인천은 하강국면을 유지  
 ◦ 서울에서는 송파구(7월 94.7 → 8월 101.0), 구로구(7월 94.3 → 8월 99.5), 은평구(7월 86.3 → 8월 96.1) 등의 소비심리지수가 전월보다 상승하며 보합국면으로 진입, 용산구(7월 100.2 → 8월 93.7)는 소비심리지수가 전월대비 하락하여 하강국면으로 전환, 중구(7월 100.0 → 8월 97.5), 성북구(7월 94.7 → 8월 91.0) 등의 지역 역시 전월대비 하락

- 지방 ‘주택매매시장 소비심리지수’도 전월(111.3)보다 2.3p 상승한 113.6을 기록

◦ 지방의 경우 경남(7월 101.7 → 8월 99.8)을 제외한 경북(7월 126.8 → 8월 130.0), 대구(7월 120.6 → 8월 127.2), 충남(7월 118.3 → 8월 125.0), 울산(7월 115.8 → 8월 118.2) 등 모든 지역의 소비심리지수가 전월보다 상승하였으며, 상승 내지 보합국면을 유지  
 ◦ 세부 지역별로 경남 창원시 마산회원구(7월 104.8 → 8월 94.3), 충북 진천군(7월 136.1 → 8월 121.3), 전남 광양시(7월 121.1 → 8월 111.5)의 하락폭이 큰 것으로 나타남

# ● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 전월보다 6.5p 상승

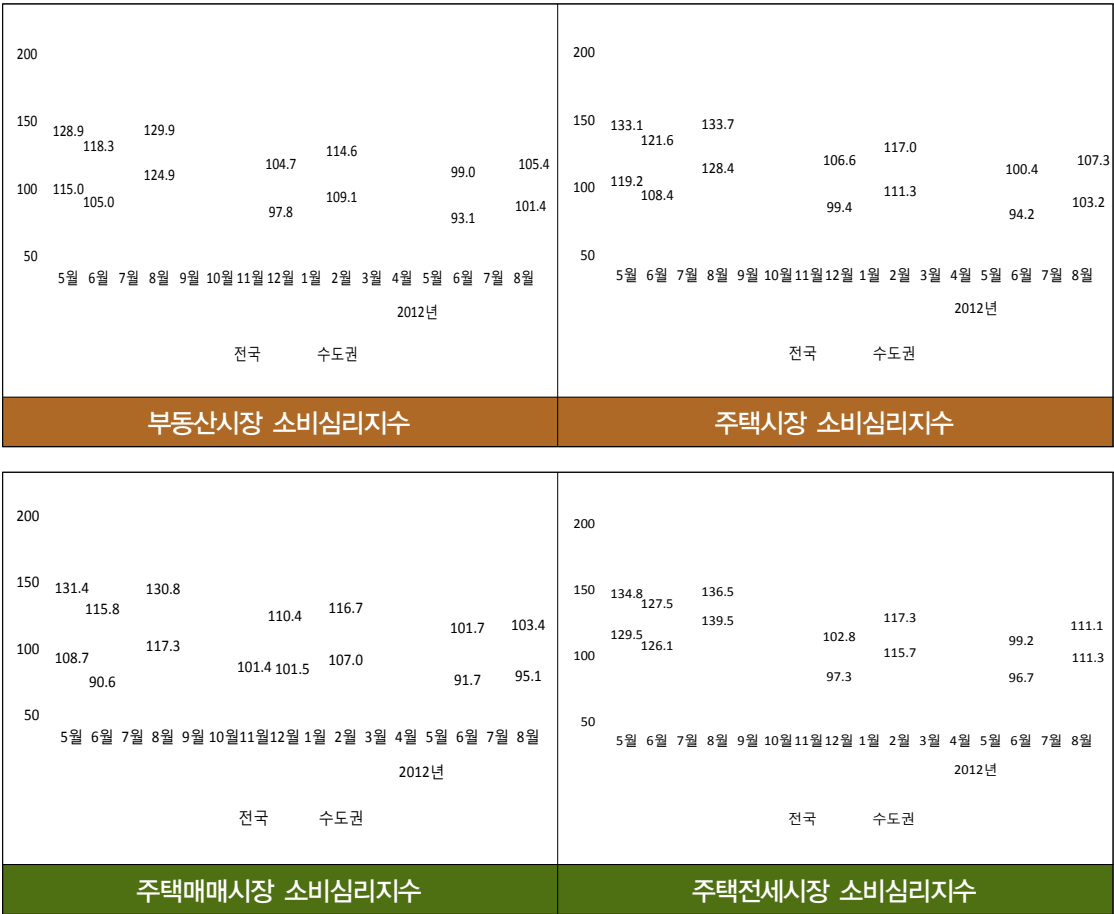
- 8월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 111.1로 전월(104.6)보다 6.5p 상승
  - 계절적 비수기를 맞아 하락세를 보이던 전세시장 소비심리지수가 가을 이사철의 영향으로 2개월 연속 상승하였으며, 상승폭 역시 전월에 비해 확대
- 지역별로 수도권과 지방의 ‘주택전세시장 소비심리지수’ 모두 전월보다 상승
  - 수도권의 소비심리지수는 전월(104.0)보다 7.3p 상승한 111.3을 기록

◦ 서울(7월 103.5 → 8월 112.7), 인천(7월 102.3 → 8월 104.7), 경기(7월 104.7 → 8월 111.9) 등 전 지역이 전월대비 각각 9.2p, 2.4p, 7.2p 상승

- 지방의 소비심리지수도 전월(105.2) 대비 5.4p 상승한 110.6을 기록

◦ 8월 들어 전 지역에서 상승하며 충남(7월 114.9 → 8월 122.3), 경북(7월 110.1 → 8월 119.6)은 상승국면으로 진입하였으며, 9개월 동안 하강국면을 지속하던 대전(7월 85.0 → 8월 98.2)은 보합국면으로 진입

[ 그림 2 ] 전국 · 수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화





### 3. 시사점

- 금년 2월 이후 지속적인 하락세를 보이던 ‘주택매매시장 소비심리지수’가 지난달에 비해 소폭 증가하였으나 대외 경제의 불확실성 지속, 국내 경기침체 등의 영향으로 당분간 보합국면을 유지하며 소폭의 등락을 반복할 것으로 예상
  - 서울을 포함한 수도권 전 지역이 3p 이상의 지수상승을 보였으며, 특히 서울의 구로·송파·은평구 등과 대구·충남·울산·경북 등이 지수 상승을 견인
- 가을이사철을 앞두고 전세수요가 증가하면서 ‘주택전세시장 소비심리지수’가 상승세를 보이고 있으나 전반적으로 보합국면을 유지하고 있어 예년과 같은 전세시장 불안은 발생하지 않을 것으로 예상
  - 계절적 요인의 영향으로 지난달에 비해 소비심리지수 증가폭이 확대되고 전세가격이 전월보다 상승했다는 응답이 늘었으나 전년 동월이나 금년 봄 이사철보다 낮은 수준을 보이며 보합국면을 유지
  - 국지적 불안양상을 보이는 지역의 경우 소비심리지수가 상승국면을 유지하고 있으나 '11년에 비해서는 낮은 수준을 유지하고 있어 전세시장 상승세는 오래가지 않을 것으로 예상되며, 가을 이사철이 마무리되면 안정을 찾을 것으로 전망
- 그러나 전세시장은 서울과 경기 일부지역의 재건축 이주수요 발생, 지방의 개발호재에 따른 수요증가, 결혼을 앞둔 신혼부부 등의 수요 증가 등으로 국지적 불안양상을 보이는 지역이 나타나고 있어 해당지역 시장상황을 예의주시할 필요
  - 지난달부터 ‘주택전세시장 소비심리지수’가 상승하며 상승국면으로 전환되었던 지역들의 지수 상승폭이 확대되며 전세수요 증가에 따른 국지적인 불안양상을 보이고 있어 시장상황에 대한 지속적인 모니터링이 필요

\* 서울의 양천·성동·강남구 전세시장은 지수상승폭이 커 현장상황 변화에 대한 지속적인 관심이 필요

- 국토연구원 주택토지연구본부 이수옥 부동산시장연구센터장([swlee@krihs.re.kr](mailto:swlee@krihs.re.kr), 031-380-0369)
- 국토연구원 주택토지연구본부 김태환 연구원([taehkim@krihs.re.kr](mailto:taehkim@krihs.re.kr), 031-380-0227)
- 국토연구원 주택토지연구본부 문지희 연구원([moonjh@krihs.re.kr](mailto:moonjh@krihs.re.kr), 031-380-0318)
- 국토연구원 주택토지연구본부 김재환 연구원([jaehkim@krihs.re.kr](mailto:jaehkim@krihs.re.kr), 031-380-0375)