

국토정책 Brief

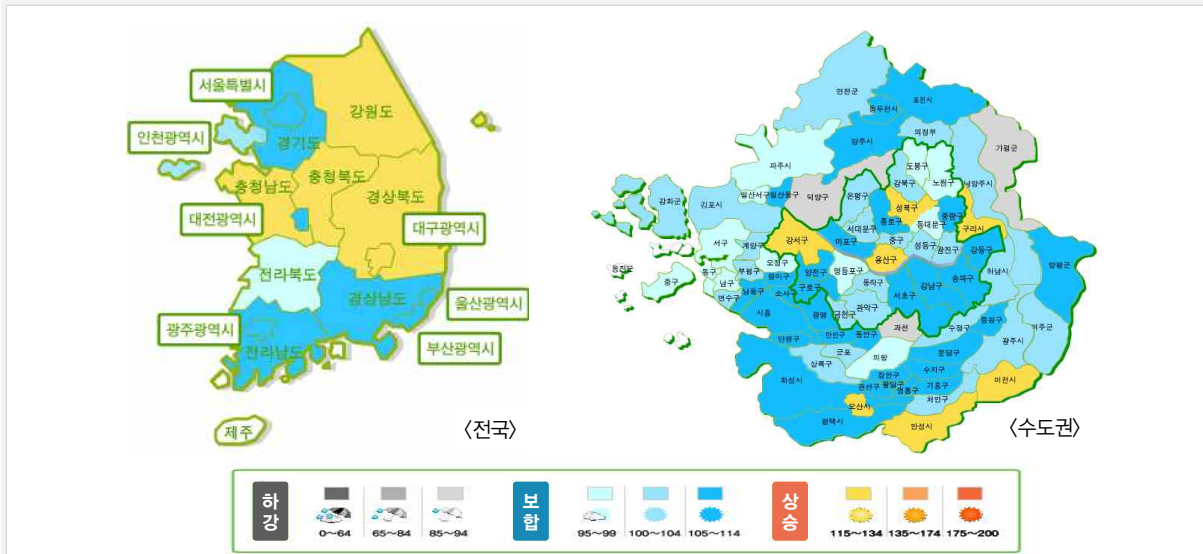
제 405 호 2012. 10. 22

2012년 9월 부동산시장 소비심리지수 동향

이수옥 부동산시장연구센터장, 김태환 · 문지희 연구원 외(국토연구원)

- 국토연구원에서는 ‘9월 부동산시장 소비자 심리조사(‘12.9.25~30)’ 결과를 공개
- ‘12년 9월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수’는 109.0으로 전월대비 3.6p 상승
 - 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’는 105.9로 전월대비 4.5p 상승

[9월 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 2개월 연속 주택매매시장 소비심리지수가 상승하였으나 변동폭이 작고 지역 간 소비심리의 편차도 크게 나타나 전반적인 소비심리의 개선으로 단정 짓기는 어려움
- 2 전세시장 소비심리지수가 신혼부부 및 계절적 수요로 지수 상승세가 지속되고 있으나 상승폭이 예년에 비해 낮고 상승추세도 조만간 안정될 것으로 예상
- 3 일부지역의 경우 주택 전세시장 불안 양상이 지속될 가능성이 있고, 매매시장에서도 취득세 감면 등 정책 완화의 영향이 나타날 가능성이 있는 만큼 향후의 시장변동 방향을 예의주시할 필요

1. '12년 9월 부동산시장 소비심리지수

● 9월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 3.6p 상승

- 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 109.0으로 전월(105.4)보다 3.6p 상승
 - 계절적 요인, 신혼부부 수요 등에 의한 전세시장 소비심리 상승과 매매거래 및 가격의 소폭 반등으로 '부동산시장 소비심리지수'가 3개월 연속 상승
 - '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'(111.5)는 전월보다 4.2p 상승, '토지시장 소비심리지수'(86.8)는 전월보다 1.8p 하락

- 매수세가 매도세보다 많다는 응답비율(전국) : 8월 6.4% → 9월 6.4%로 전월 수준 유지
- 매매가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국) : 8월 4.1% → 9월 6.7%로 2.6%p 증가
- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(전국) : 8월 51.5% → 9월 59.4%로 7.9%p 증가
- 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(전국) : 8월 22.3% → 9월 33.7%로 11.4%p 증가

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 105.9로 전월(101.4)보다 4.5p 상승
 - 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 전세수요가 증가하며 7월 이후 3개월 연속 상승세를 보이고 있으나, 보합양상이 지속된 가운데 상승폭은 전월(5.3p)에 비해 둔화
 - 수도권 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'(8월 103.2 → 9월 108.3)는 상승하였으나, '토지시장 소비심리지수'(8월 85.5 → 9월 83.9)는 전월보다 하락
 - 지역별로는 서울(8월 102.9 → 9월 106.5), 인천(8월 94.7 → 9월 100.9), 경기(8월 102.0 → 9월 106.6) 모두 전월보다 상승
 - 서울의 경우 성북구(8월 99.2 → 9월 116.4), 강서구(8월 103.7 → 9월 116.2) 등은 상승하여 상승국면으로 진입하였으며, 강남구(8월 92.7 → 9월 107.4) 등 대부분의 지역이 보합국면을 지속

- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(수도권) : 8월 48.0% → 9월 57.8%로 9.8%p 증가
- 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(수도권) : 8월 26.7% → 9월 37.0%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 112.9로 전월(110.1)대비 2.8p 상승

- 보합국면을 유지하는 가운데 7월 이후 꾸준히 상승세를 이어가고 있으나, 상승폭은 전월(3.6p)에 비해 둔화
- 지방 ‘주택시장(매매+전세) 소비심리지수’(8월 112.1 → 9월 115.4)는 상승하였으나, ‘토지시장 소비심리지수’(8월 92.4 → 9월 90.0)는 전월대비 하락
- 대구(124.0), 강원(120.1), 충남(124.2), 경북(123.0) 등은 상승국면을 지속하였으며, 부산(106.7), 대전(105.2), 전남(113.6), 경남(106.6) 등은 보합국면을 유지. 광주(114.8)는 지수가 소폭하락하며 상승국면에서 보합국면으로 전환

- 전세 수요가 공급보다 많다는 응답비율(지방) : 8월 55.8% → 9월 61.5%로 5.7p 증가
- 전·월세 가격이 전월대비 높아졌다는 응답비율(지방) : 8월 16.8% → 9월 29.4%로 12.6p 증가

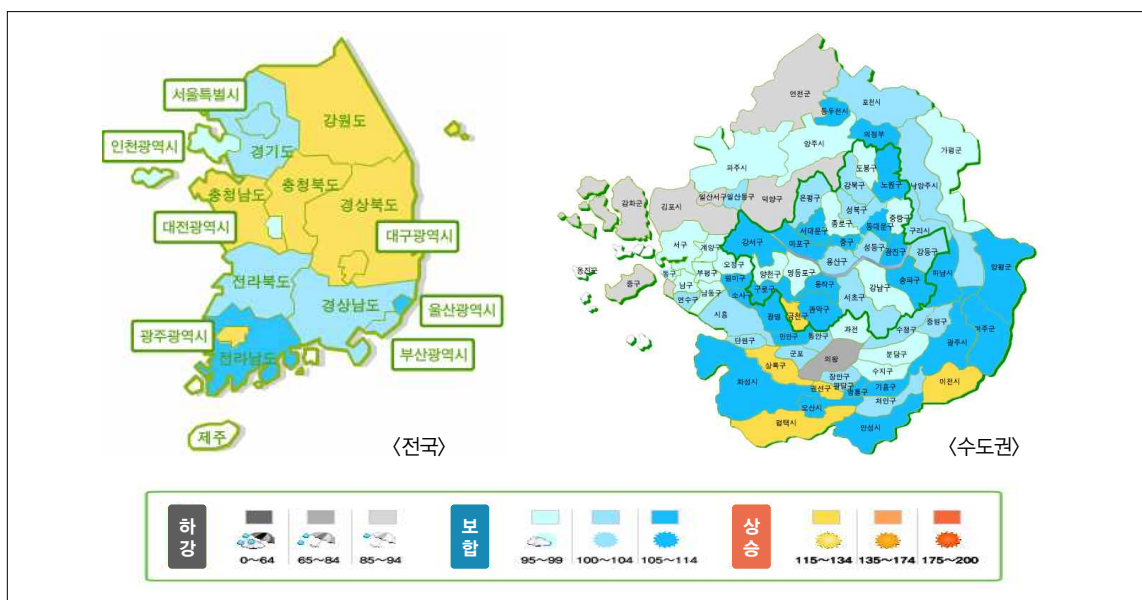
2. '12년 9월 주택시장 소비심리지수

● 전국 ‘주택시장(매매+전세) 소비심리지수’는 전월보다 4.2p 상승

■ 9월 전국 ‘주택시장(매매+전세) 소비심리지수’는 111.5로 전월(107.3)에 비해 4.2p 상승

- '12년 3월 이후 보합국면을 지속하는 가운데 가을 이사철에 들어서며 3개월 연속 상승세를 지속하고 있으며, 상승폭은 전월수준(4.8p)을 유지

[그림 1] 전국·수도권의 주택시장 소비심리지수



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

- 수도권은 전월(103.2)에 비해 5.1p 상승한 108.3 기록

- 수도권 소비심리지수는 매매시장 소비심리와 전세시장 소비심리가 전월에 비해 상승하며 7월 이후 3개월째 상승세를 이어가고 있으며 상승폭은 전월수준(5.4p)을 유지
- 서울(8월 104.5 → 9월 108.8), 인천(8월 95.8 → 9월 102.9), 경기(8월 104.0 → 9월 109.2) 등 수도권 전 지역에서 소비심리지수가 전월보다 상승

- 지방은 전월(112.1)에 비해 3.3p 상승한 115.4 기록

- 광주(116.8)와 전북(100.1)을 제외한 전 지역 상승하였으며, 대구(127.7), 충북(119.8), 경북(126.5) 등은 상승 국면, 부산(108.1), 대전(107.8), 경남(108.3) 등은 보합국면 유지

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월보다 2.2p 상승

■ 9월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 105.6으로 전월(103.4)보다 2.2p 상승

- ’12년 2월 이후 꾸준한 하락세를 보이다 8월 이후 2개월째 상승세를 지속

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

- 수도권 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월(95.1) 대비 2.4p 상승한 97.5를 기록하며 8월 이후 2개월째 보합국면을 유지

- 서울(8월 96.2 → 9월 97.5), 인천(8월 86.9 → 9월 93.1), 경기(8월 96.1 → 9월 98.4) 전 지역에서 소비심리지수가 전월대비 각각 1.3p, 6.2p, 2.3p 상승하였으나, 인천은 상대적으로 지수가 크게 상승했음에도 불구하고 하강국면을 유지
- 서울에서는 용산구(8월 93.7 → 9월 117.6), 강서구(8월 92.6 → 9월 116.9), 성북구(8월 91.0 → 9월 115.8) 등의 지역에서 전월보다 크게 상승하며 하강국면에서 상승국면으로 진입, 금천구(8월 116.7 → 9월 80.3), 동대문구(8월 109.1 → 9월 87.0), 노원구(8월 108.3 → 9월 89.1) 등은 전월대비 하락하여 하강국면으로 전환되는 등 지역별로 변화양상에 차이를 보임

- 지방 ‘주택매매시장 소비심리지수’도 전월(113.6)보다 2.2p 상승한 115.8을 기록

- 지방의 경우 경북(8월 130.0 → 9월 131.8), 대구(8월 127.2 → 9월 130.9), 충남(8월 125.0 → 9월 130.7) 등은 상승국면을 지속하였으며, 광주(8월 126.8 → 9월 116.2), 울산(8월 118.2 → 9월 116.5), 전북(8월 103.8 → 9월 94.0) 등의 지역은 지수가 전월대비 하락
- 세부 지역별로 대구 북구(8월 125.0 → 9월 146.9), 충남 공주시(8월 106.1 → 9월 124.0), 경북 구미시(8월 137.8 → 9월 157.6)의 상승폭이 큰 것으로 나타남

● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 전월보다 6.2p 상승

- 9월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 117.3으로 전월(111.1)보다 6.2p 상승
 - 계절적 요인, 신혼부부 수요 등으로 전세수요가 꾸준히 이어지는 가운데 ‘전세시장 소비심리지수’는 3개월 연속 상승세를 보였으며, 상승폭은 전월수준(6.5p)을 유지

- 지역별로 수도권과 지방의 ‘주택전세시장 소비심리지수’ 모두 전월보다 상승하였으며 지방에 비해 수도권의 상승폭이 상대적으로 크게 나타남
 - 수도권의 소비심리지수는 전월(111.3)보다 7.8p 상승한 119.1을 기록

◦ 서울(8월 112.7 → 9월 120.2), 인천(8월 104.7 → 9월 112.6), 경기(8월 111.9 → 9월 119.9) 등 전 지역이 전월대비 각각 7.4p, 7.9p, 8.0p 상승

- 지방의 소비심리지수도 전월(110.6) 대비 4.3p 상승한 114.9를 기록

◦ 9월 들어 전 지역에서 상승하며 충남(127.2), 강원(124.8), 대구(124.6) 등은 상승국면을 유지하였고, 전남(8월 108.4 → 9월 118.4), 충북(8월 113.9 → 9월 115.8)은 전월대비 상승하여 상승국면으로 진입

〔그림 2〕 전국 · 수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화



3. 시사점

- ‘주택매매시장 소비심리지수’가 8월에 이어 2개월째 연속 상승하였으나 국지적인 심리지수 상승에 기인한 것으로 매매시장 전체가 회복세를 보이고 있다고 보기는 어려움
 - 수도권과 지방의 매매시장 심리지수가 모두 전월대비 상승하였으나, 세부지역별로는 상승지역과 하락지역이 동시에 나타나고 있고 지역별 편차도 큼
 - 수도권의 경우 전반적인 지수 상승세 속에 서울(관악구, 광진구, 금천구, 동대문구 등), 인천(남구, 서구), 경기(과천, 광주, 안산, 용인, 의정부 등) 일부지역의 경우 심리지수가 전월 대비 하락
 - 대내외 경제여건이 크게 개선되지 않은 상황에서 향후 주택매매시장은 국지적 요인에 영향을 크게 받으며 소폭의 등락을 반복할 것으로 예상
 - 가을이사철과 신혼부부 수요 증가 등에 따른 영향이 9월까지 이어지면서 ‘주택전세시장 소비심리지수’ 상승세가 지속되고 있어 국지적으로 불안양상을 보이는 지역에 대한 지속적인 모니터링이 필요
 - 예년의 경우 9월부터 하락세를 보이던 전세시장 소비심리지수가 윤달의 영향에 따른 신혼부부 수요 하반기 집중, 신규 입주물량 감소, 재개발에 따른 이주 수요 발생 등으로 전세수요 증가세가 이어지면서 상승세를 지속
 - 시장에서 전세수요 해소가 지체되면서 심리지수 상승세가 지속되고 있으나 계절적 비수기에 접어들면 전세시장은 안정세를 찾을 것으로 전망
 - 그러나 일부지역의 경우 전세공급 부족 현상이 지속되면서 전세시장 불안 양상이 지속될 가능성이 있어 해당지역 시장상황에 대한 지속적인 모니터링이 필요
- ※ 대구, 광주, 강원, 충남, 경북 등 가을 이사철에 접어들며 상승국면이 지속되고 있는 지역에 대한 지속적인 관심이 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)