

국토정책 Brief

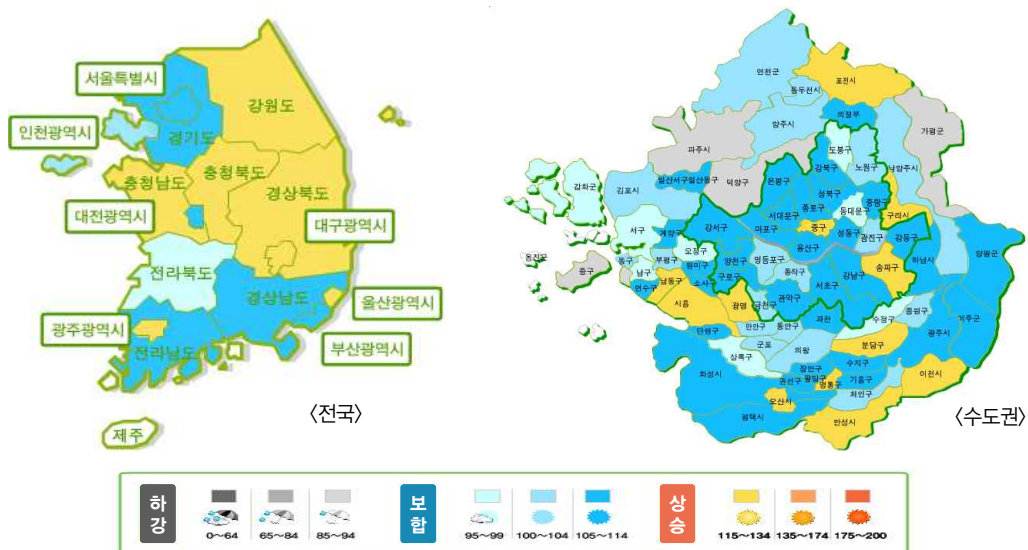
제 409 호 2012. 11. 19

2012년 10월 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- 국토연구원에서는 ‘10월 부동산시장 소비자 심리조사’(12.10.25~30)’ 결과를 공개
- '12년 10월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 111.3으로 전월대비 2.3p 상승
 - 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 108.0으로 전월대비 2.1p 상승

[10월 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 주택전세시장에 대한 소비심리 상승의 영향으로 ‘부동산시장 소비심리지수’의 상승세는 지속되고 있으나, 상승폭 자체가 점차 축소되고 있어 향후 급격한 소비심리 변동은 발생하지 않을 것으로 예상
- 2 그러나 입주물량 감소, 재개발·재건축에 따른 이주 수요발생, 개발호재, 통근수요 증가 등의 요인이 일부 주택시장에 영향을 미칠 수 있는 만큼, 지역별 시장상황 변동에 대한 지속적인 모니터링이 필요

1. '12년 10월 부동산시장 소비심리지수

● 10월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 2.3p 상승

■ 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 111.3으로 전월(109.0)보다 2.3p 상승

- 가을 이사철 전세수요와 재개발·재건축 등에 따른 전세 이주수요가 지속되면서 '부동산시장 소비심리지수'가 4개월 연속 상승하였으나, 상승폭은 점차 축소되어오고 있음 (8월 4.5p → 9월 3.6p → 10월 2.3p)
- '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'(113.9)는 전월보다 2.4p 상승하고, '토지시장 소비심리지수'(88.0)는 전월보다 1.2p 상승

◦ 부동산시장 소비심리지수가 4개월 연속상승세를 보이고 있으나 보합국면을 유지하고 있으며, 전월 동월(116.4)보다는 낮은 수준을 보임

■ 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 108.0으로 전월(105.9)보다 2.1p 상승

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 전세수요가 증가하면서 7월 이후 4개월 연속 상승세를 보였으나, 상승폭은 전월(4.5p)에 비해 둔화되었고 보합양상이 지속
- 수도권 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'(9월 108.3 → 10월 110.6)와 '토지시장 소비심리지수'(9월 83.9 → 10월 85.0) 모두 전월보다 상승
- 지역별로는 서울(9월 106.5 → 10월 109.8), 인천(9월 100.9 → 10월 101.7), 경기(9월 106.6 → 10월 108.3) 모두 전월보다 상승
- 서울의 경우 중구(9월 104.0 → 10월 122.7), 송파구(9월 110.2 → 10월 117.4)는 지수가 상승하여 상승국면으로 진입하였고, 성북구(9월 116.4 → 10월 112.2), 용산구(9월 116.1 → 10월 108.6) 등은 하락하였으며 대부분의 지역이 보합국면을 지속

부동산시장 소비자심리지사의 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

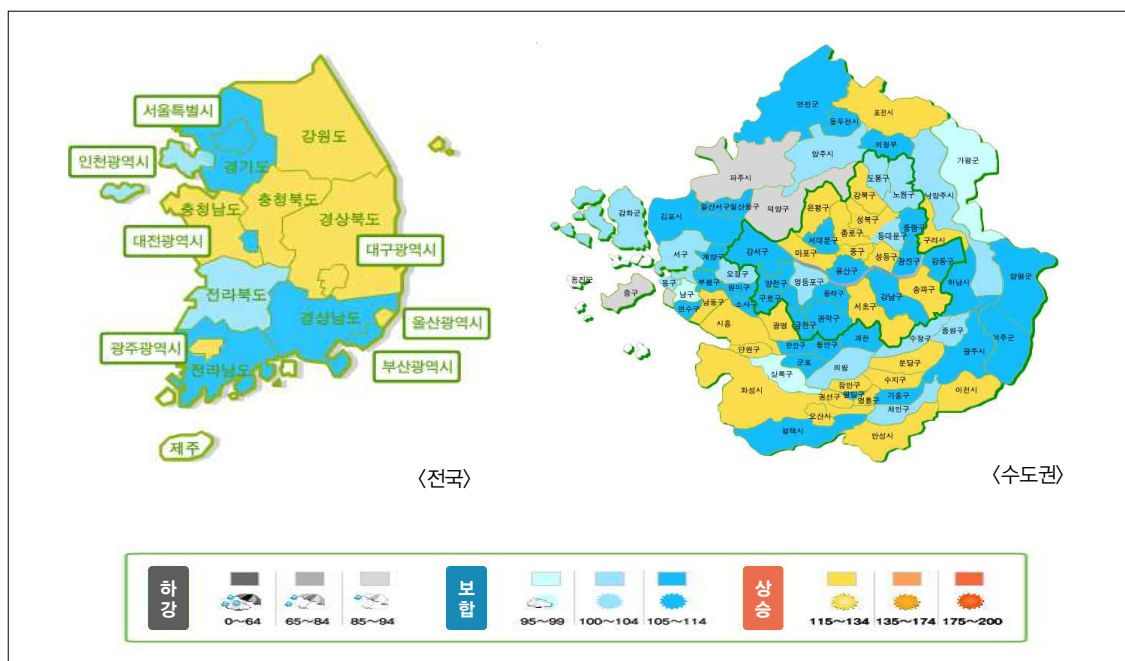
- 지방 ‘부동산시장 소비심리지수’는 115.4로 전월(112.9)대비 2.5p 상승
 - 7월 이후 꾸준히 상승해오는 가운데, 상승폭은 전월(2.8p)과 비슷한 수준을 보였으며, 5개월 만에 보합국면에서 상승국면으로 진입함
 - 지방 ‘주택시장(매매+전세) 소비심리지수’(9월 115.4 → 10월 118.0)와 ‘토지시장 소비심리지수’(9월 90.0 → 10월 91.6)는 모두 전월대비 상승
 - 전 지역에서 상승 내지 보합국면을 보임. 대구(129.3), 강원(122.6), 충남(126.6), 경북(124.6) 등은 상승국면을 지속하였으며, 부산(109.4), 대전(110.9), 전남(108.3), 경남(107.6) 등은 보합국면을 유지

2. '12년 10월 '주택시장 소비심리지수'

● 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 전월보다 2.4p 상승

- 10월 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 113.9로 전월(111.5)에 비해 2.4p 상승
 - '12년 3월 이후 보합국면을 지속하는 가운데 4개월 연속 상승세를 지속하고 있으나, 상승폭은 전월에 비해 감소(4.2p → 2.4p)

[그림 1] 전국 · 수도권의 주택시장 소비심리지수



■ 지역별로 수도권과 지방의 ‘주택시장 소비심리지수’ 모두 전월보다 상승

- 수도권은 전월(108.3)에 비해 2.3p 상승한 110.6을 기록

◦ 수도권 소비심리지수는 매매시장 소비심리와 전세시장 소비심리가 전월에 비해 상승하여, 7월 이후 4개월째 상승세를 이어가고 있으며, 상승폭은 전월(5.1p)에 비해 감소
◦ 서울(9월 108.8 → 10월 112.3), 인천(9월 102.9 → 10월 103.8), 경기(9월 109.2 → 10월 111.0) 등 수도권 전 지역에서 소비심리지수가 전월보다 상승

- 지방은 전월(115.4)에 비해 2.6p 상승한 118.0을 기록

◦ 대구(132.7), 광주(118.4), 충북(123.4), 경북(128.3) 등은 상승국면, 부산(110.8), 대전(113.3) 등은 보합국면 유지. 전남(110.2)은 유일하게 지수가 하락하며 상승국면에서 보합국면으로 전환

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월보다 2.0p 상승

■ 10월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 107.6으로 전월(105.6)보다 2.0p 상승

- ’12년 3월 이후 보합국면을 지속하는 가운데 3개월째 상승세를 보임

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

- 수도권 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월(97.5) 대비 3.1p 상승한 100.6을 기록하며, 8월 하강국면에서 보합국면으로 전환된 이후 3개월째 보합국면을 유지

◦ 서울(9월 97.5 → 10월 101.8), 인천(9월 93.1 → 10월 95.0), 경기(9월 98.4 → 10월 101.1) 전 지역에서 소비심리지수가 전월대비 각각 4.3p, 1.9p, 2.7p 상승하였으며, 인천은 하강국면에서 보합국면으로 진입
◦ 서울에서는 중구(9월 98.1 → 10월 115.8), 노원구(9월 89.1 → 10월 101.2), 성동구(9월 93.0 → 10월 104.8) 등의 지역에서 전월보다 크게 상승하며 각각 상승·보합국면으로 진입, 용산구(9월 117.6 → 10월 109.8), 강서구(9월 116.9 → 10월 109.5), 성북구(9월 115.8 → 10월 114.9) 등은 전월대비 하락하여 상승국면에서 보합국면으로 전환되는 등 지역별로 변화양상에 차이를 보임

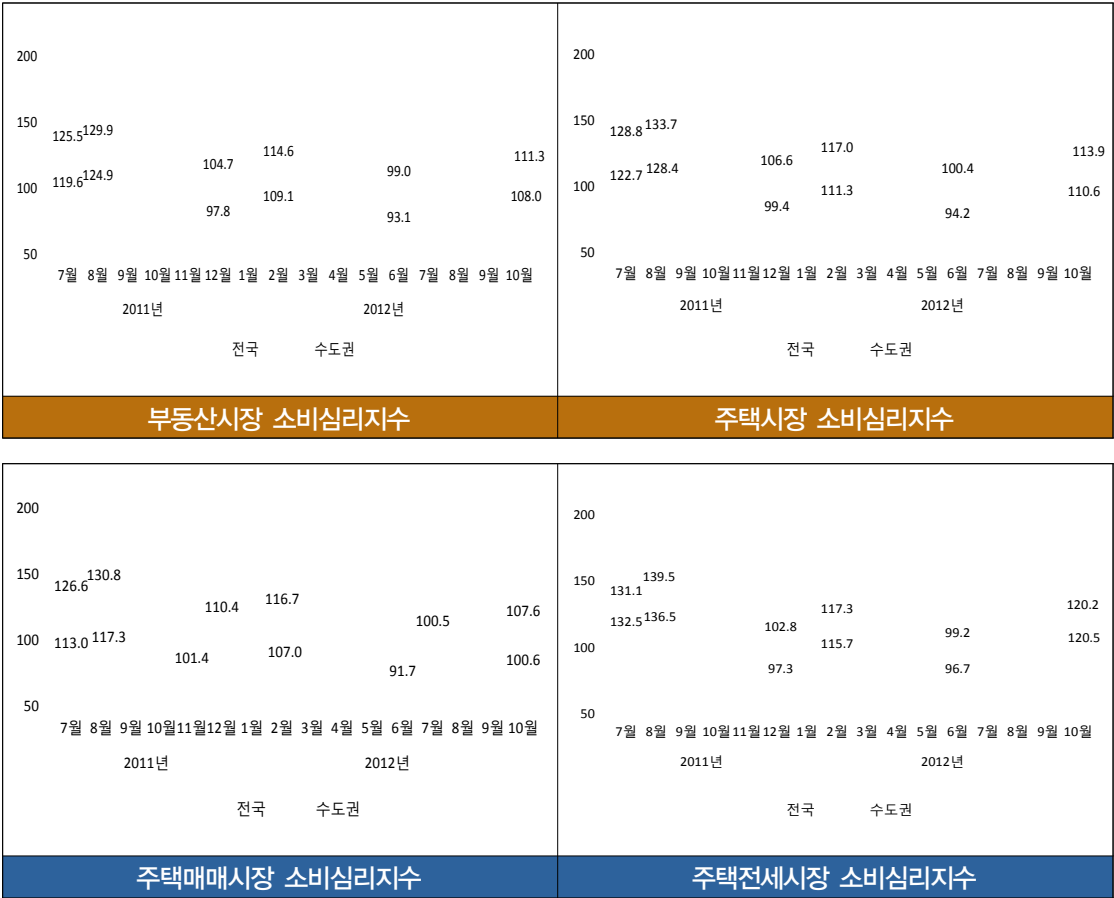
- 지방 ‘주택매매시장 소비심리지수’도 전월(115.8)보다 0.6p 상승한 116.4를 기록

◦ 지방의 경우 대구(9월 130.9 → 10월 137.4), 울산(9월 116.5 → 10월 120.3), 충남(9월 130.7 → 10월 134.1) 등은 상승국면을 지속하였으며, 광주(9월 116.2 → 10월 115.5), 전북(9월 94.0 → 10월 91.6), 경남(9월 104.0 → 10월 102.8) 등의 지역은 지수가 전월대비 하락
◦ 세부 지역별로 대구 중구(9월 113.2 → 10월 126.4), 울산 동구(9월 112.9 → 10월 125.4), 충남 아산시(9월 132.3 → 10월 145.0)의 상승폭이 큰 것으로 나타남

● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 전월보다 2.9p 상승

- 10월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 120.2로 전월(117.3)보다 2.9p 상승
 - 계절적 요인과, 재개발·재건축 이주수요 등으로 인한 전세수요로 ‘전세시장 소비심리지수’는 4개월 연속 상승세를 보였으나, 상승폭은 전월(6.2p)에 비해 감소
- 지역별로 수도권과 지방의 ‘주택전세시장 소비심리지수’ 모두 전월보다 상승하였으며 지방의 상승폭이 수도권에 비해 상대적으로 크게 나타남
 - 수도권의 소비심리지수는 전월(119.1)보다 1.4p 상승한 120.5를 기록
 - 서울(9월 120.2 → 10월 122.8)과 경기(9월 119.9 → 10월 120.9)는 전월대비 각각 2.6p, 1.0p 상승하였으며, 인천(9월 112.6 → 10월 112.6)은 전월수준을 유지
 - 지방의 소비심리지수도 전월(114.9) 대비 4.8p 상승한 119.7을 기록
 - 전남(113.2)은 전월대비 하락하였으며, 대구(128.1), 강원(128.1), 충남(128.8) 등은 상승국면을 유지하였고, 부산(113.6), 전북(109.6)은 보합국면을 보임. 대전(117.1)과 경남(117.2)은 상승국면으로 진입

【그림 2】 전국·수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화



3. 시사점

- 주택전세시장 소비심리지수 상승의 영향으로 ‘부동산시장 소비심리지수’의 상승세가 지속되고 있으나 변동폭이 크지 않고, 상승폭도 점차 축소되고 있어 향후 급격한 소비심리의 변동은 발생하지 않을 것으로 예상
 - 매매시장의 경우 취득세 감면 종료에 따른 수요 증가가 예상되나, 대내외 경제여건을 고려할 때 큰 폭의 심리지수 상승을 없을 것으로 예상
 - 전세시장의 경우 신혼부부 및 국지적 이주수요 등의 영향으로 전세수요가 하반기에 집중되면서 예년 동기간에 비해 심리지수 상승세가 지속되고 있으나, 상승폭이 점차 둔화되고 있어 조만간 안정세를 보일 것으로 예상
 - 그러나 전반적인 부동산시장 안정세 중에도 국지적 불안양상이 장기간 지속되는 지역이 나타나고 있어 해당지역 상황에 대한 면밀한 분석과 대응방안 검토가 필요
 - 주택매매시장의 경우 대구, 울산 중구, 강원도 강릉시, 충북 청원군 및 진천군, 충남 아산시, 경북 구미시 등의 지역에서 '12년 1월 이후 상승국면이 지속
 - 주택전세시장은 대구 북구, 충남 아산시 및 천안시, 경북 안동시 등의 지역에서 '12년 1월 이후 상승국면이 지속
 - 대외적 여건변화가 크게 없는 상황 속에서 국지적 요인이 부동산 시장에 미치는 영향이 커지고 있어 지역별 시장상황에 대한 지속적인 모니터링 필요
 - 입주물량 감소, 재개발·재건축에 따른 이주 수요발생, 개발호재, 통근수요 증가 등 국지적 요인이 시장에 미치는 영향이 커지고 있음
 - 실례로 서울의 전세시장 소비심리지수는 전월대비 2.6p 상승하였으나 중구의 경우 만리 2구역 재개발에 따른 이주수요, 공공기관 세종시 이전에 따른 통근수요 증가 등으로 전월대비 소비심리지수가 21.9p 증가
- 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)