

# 국토정책 Brief

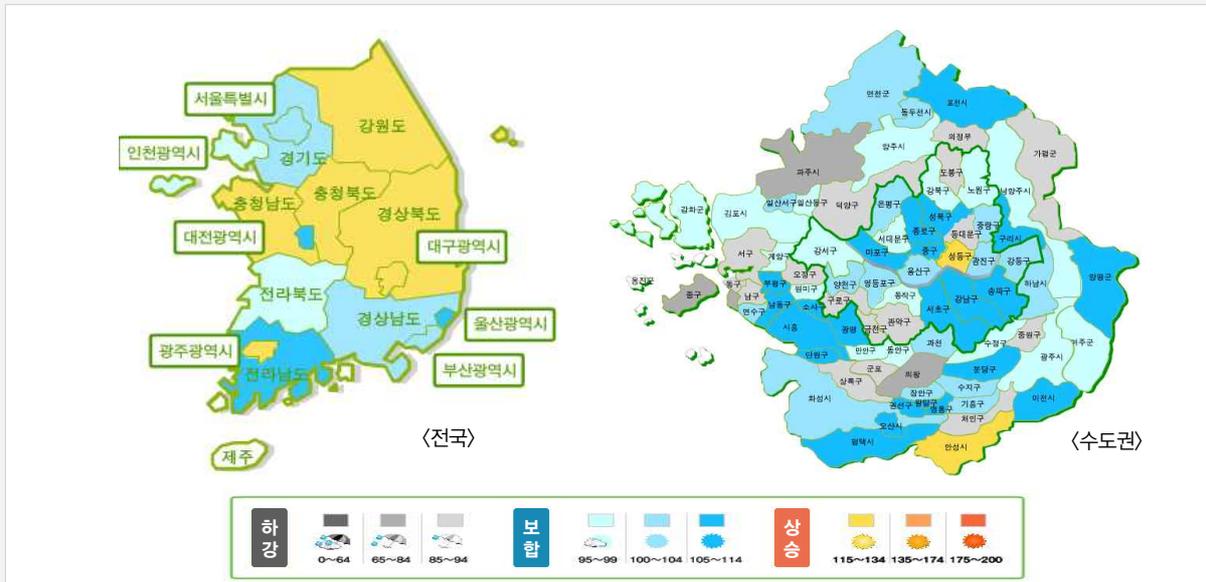
제 413 호 2012. 12. 24

## 2012년 11월 부동산시장 소비심리지수 동향

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

- 국토연구원에서는 ‘11월 부동산시장 소비자 심리조사’(12.11.25~30) 결과를 공개
- ’12년 11월 전국 ‘부동산시장 소비심리지수’는 106.1로 전월대비 5.2p 하락
  - 수도권 ‘부동산시장 소비심리지수’는 102.0으로 전월대비 6.0p 하락

### [11월 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 이주수요 마무리와 계절적 비수기의 영향으로 ‘부동산시장 소비심리지수’가 상승세에서 하락세로 전환되었으며, 대내외 여건을 감안할 때 부동산시장 소비심리 안정세는 당분간 지속될 것으로 전망
- 2 그러나 전반적인 소비심리지수 하락에도 불구하고 일부지역 주택시장의 경우 소비심리지수가 높은 수준을 유지하고 있어, 다가올 봄 이사철의 시장불안 요인으로 작용할 가능성이 있는 만큼 해당지역 주택시장 변동에 대한 지속적인 모니터링 필요

# 1. '12년 11월 부동산시장 소비심리지수

## ● 11월 전국 '부동산시장 소비심리지수'는 전월보다 5.2p 하락

- 전국 '부동산시장 소비심리지수(주택+토지)'는 106.1로 전월(111.3)보다 5.2p 하락
  - 이주수요가 마무리되고, 계절적 비수기로 접어들면서 7월부터 4개월 연속 상승하던 '부동산시장 소비심리지수'가 5개월 만에 하락
  - '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'(108.2)는 전월보다 5.7p 하락, '토지시장 소비심리지수'(86.9)는 전월보다 1.1p 하락

○ 지난해의 경우 8월을 정점으로 부동산시장 소비심리지수가 연말까지 하락세를 보였으나, 금년의 경우 가을 이사철 수요가 지속되며 지난해에 비해 2개월 길게 상승세를 유지하여 11월 지수수준은 전월 동월(108.3)과 비슷

- 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 102.0으로 전월(108.0)보다 6.0p 하락
  - 수도권 '부동산시장 소비심리지수'는 전세수요가 증가하며 7월 이후 4개월 연속 상승하였으나, 11월 들어 5개월 만에 하락하면서도 보합양상은 지속
  - 수도권 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'(10월 110.6 → 11월 104.1)와 '토지시장 소비심리지수'(10월 85.0 → 11월 83.5) 모두 전월보다 하락
  - 지역별로는 서울(10월 109.8 → 11월 104.2), 인천(10월 101.7 → 11월 97.2), 경기(10월 108.3 → 11월 101.8) 모두 전월보다 하락
  - 서울의 경우 광진구(10월 100.9 → 11월 104.6), 성동구(10월 112.2 → 11월 115.7)는 지수가 전월 대비 상승하였으나 나머지 지역은 모두 하락하며 중구(10월 122.7 → 11월 109.7), 송파구(10월 117.4 → 11월 113.3)는 보합국면, 관악구(10월 107.7 → 11월 94.0), 금천구(10월 104.6 → 11월 92.8)는 하강국면으로 진입

### 부동산시장 소비자심리지수의 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

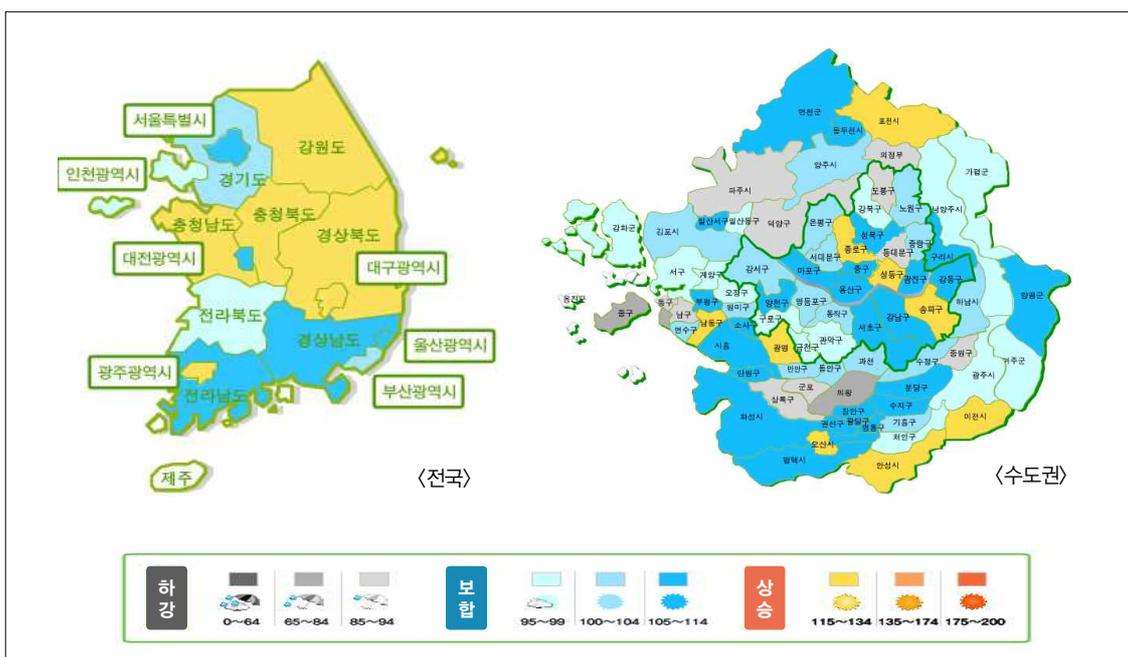
- 지방 ‘부동산시장 소비심리지수’는 111.1로 전월(115.4)대비 4.3p 하락
  - 7월 이후 4개월간 상승세를 보이며 10월(115.4)에는 상승국면을 보였으나, 11월 들어 지수가 하락하면서 다시 보합국면으로 진입
  - 지방 ‘주택시장(매매 + 전세) 소비심리지수’(10월 118.0 → 11월 113.4)와 ‘토지시장 소비심리지수’(10월 91.6 → 11월 90.4) 모두 전월대비 상승
  - 광주(116.8)는 전월 수준을 유지하였으나 나머지 지역에서는 모두 전월대비 소비심리지수가 하락. 대구(124.7), 강원(115.9), 충남(122.5), 경북(121.4) 등은 상승국면을 유지하였으며, 울산(111.2)은 보합국면으로 진입. 전남(105.4), 경남(104.8) 등은 보합국면을 지속

## 2. '12년 11월 '주택시장 소비심리지수'

### ● 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 전월보다 5.7p 하락

- 11월 전국 '주택시장(매매+전세) 소비심리지수'는 108.2로 전월(113.9)에 비해 5.7p 하락
  - '12년 들어 주택시장 소비심리지수는 보합국면이 지속되는 가운데 계절적 영향에 따라 등락을 반복하고 있으며, 11월 들어 계절적 비수기로 접어들며 지수가 5개월 만에 하락

[그림 1] 전국·수도권의 주택시장 소비심리지수



■ 지역별로 수도권과 지방의 ‘주택시장 소비심리지수’ 모두 전월보다 하락

- 수도권은 전월(110.6)에 비해 6.5p 하락한 104.1 기록

◦ 수도권 소비심리지수는 매매시장 소비심리지수와 전세시장 소비심리지수가 모두 전월에 비해 하락하며 5개월 만에 하락세를 보였으나 보합국면은 지속

◦ 서울(10월 112.3 → 11월 106.3), 인천(10월 103.8 → 11월 99.1), 경기(10월 111.0 → 11월 103.8) 등 수도권 전 지역에서 소비심리지수가 전월보다 하락

- 지방은 전월(118.0)에 비해 4.6p 하락한 113.4 기록

◦ 광주(119.3)를 제외한 전 지역에서 하락. 대구(127.8), 강원(119.0), 충북(120.2) 등은 지수하락에도 상승국면을 유지하였으며, 울산(113.0)은 보합국면으로 진입. 대전(107.6), 전남(107.1) 등은 보합국면을 지속

● 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월보다 4.3p 하락

■ 11월 전국 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 103.3으로 전월(107.6)보다 4.3p 하락

- 8월부터 3개월 동안 상승세를 보이던 소비심리지수가 11월 들어 소폭 하락

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

- 수도권 ‘주택매매시장 소비심리지수’는 전월(100.6) 대비 4.8p 하락한 95.8을 기록하며 6월 하강국면을 보인 이후 4개월째 보합국면을 유지

◦ 서울(10월 101.8 → 11월 97.6), 인천(10월 95.0 → 11월 90.9), 경기(10월 101.1 → 11월 95.8) 전 지역에서 소비심리지수가 전월대비 각각 4.2p, 4.1p, 5.3p 하락하였으며, 인천은 하강국면으로 진입

◦ 서울에서는 대부분의 지역에서 하락하였으며, 중구(10월 115.8 → 11월 102.5), 강북구(10월 105.2 → 11월 94.9), 구로구(10월 99.4 → 11월 93.2), 관악구(10월 96.7 → 11월 85.5) 등에서 특히 크게 하락하며 각각 보합·하락국면으로 진입, 종로구(10월 108.7 → 11월 113.2), 성동구(10월 104.8 → 11월 108.6) 등은 전월대비 소폭 상승하여 지역별로 변화양상에 차이를 보임

- 지방 ‘주택매매시장 소비심리지수’도 전월(116.4)보다 3.8p 하락한 112.6을 기록

◦ 광주(118.4)에서만 유일하게 지수가 소폭 상승. 그 외 지역은 모두 하락하였으며, 대구(131.0), 충북(125.2), 충남(129.9) 등은 지수의 하락에도 불구하고 상승국면을 유지. 울산(110.7)은 보합국면으로 전환, 전남(103.2), 경남(99.9) 등은 보합국면, 전북(90.9)은 하강국면을 지속

◦ 세부 지역별로 울산 동구(10월 125.4 → 11월 98.7), 울산 남구(10월 116.3 → 11월 102.3), 강원 원주시(10월 128.6 → 11월 115.0)의 하락폭이 큰 것으로 나타남

## ● 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 전월보다 7.0p 하락

- 11월 전국 ‘주택전세시장 소비심리지수’는 113.2로 전월(120.2)보다 7.0p 하락
  - 계절적 비수기에 접어들어 이주수요가 감소하며 4개월 동안 상승세를 보이던 ‘전세시장 소비심리지수’가 하락세로 전환

- 지역별로 수도권과 지방의 ‘주택전세시장 소비심리지수’ 모두 전월보다 하락하였으며 수도권의 하락폭이 지방에 비해 상대적으로 크게 나타남

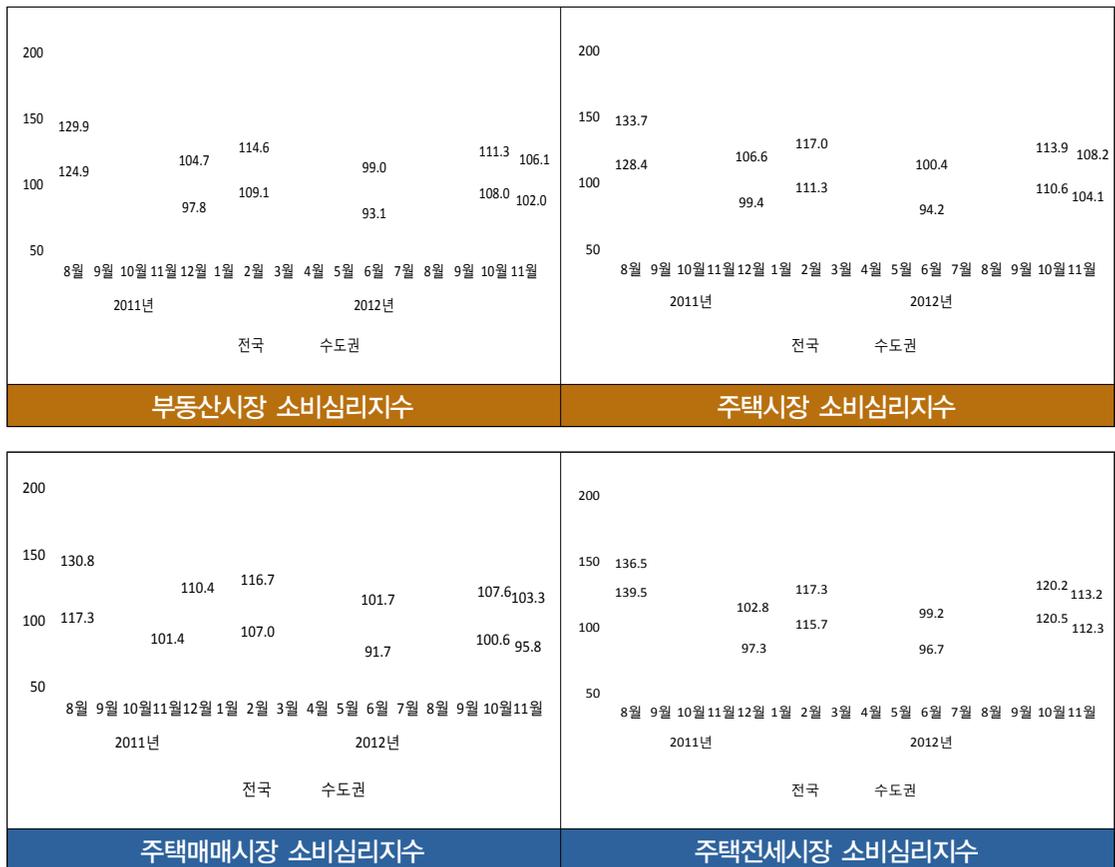
- 수도권의 소비심리지수는 전월(120.5)보다 8.2p 하락한 112.3을 기록

◦ 서울(10월 122.8 → 11월 115.0), 인천(10월 112.6 → 11월 107.2), 경기(10월 120.9 → 11월 111.8) 모두 전월대비 각각 7.8p, 5.4p, 9.1p 하락하며 전 지역이 보험국면을 보임

- 지방의 소비심리지수도 전월(119.7) 대비 5.5p 하락한 114.2를 기록

◦ 전 지역에서 하락하였으며 대구(124.5), 광주(120.2), 강원(122.9), 충남(124.9) 등은 상승국면, 부산(105.0), 전북(107.1), 전남(110.9) 등은 보험국면을 지속. 대전(108.7), 경남(112.5)은 상승국면에서 보험국면으로 전환

[그림 2] 전국·수도권의 부동산 및 주택시장 소비심리지수 변화



### 3. 시사점

- 가을 이사철 이주수요가 마무리되고 계절적 비수기로 진입함에 따라 ‘부동산시장 소비심리지수’가 상승세에서 하락세로 전환되었으며, 당분간 현 수준의 보합국면이 지속될 것으로 예상
    - 9월과 10월 상승국면을 보이며 그동안 소비심리상승을 이끌었던 전세시장 소비심리지수가 11월 들어 하락하며 보합국면으로 진입하였으며, 매매시장 소비심리지수 역시 전월대비 하락하여 주택시장이 계절적 비수기로 진입
    - 부동산시장과 관련된 대외적 여건변화가 크게 없는 상황과 계절적 영향으로 부동산시장 소비심리지수는 당분간 현 수준의 안정세를 유지할 것으로 전망
  - 계절적 비수기 진입에도 불구하고 상승국면을 지속하고 있는 지역의 경우 내년 봄 이사철을 맞아 부동산 시장 불안양상이 나타날 가능성이 있는 만큼, 해당 지역에 대한 지속적인 모니터링이 필요
    - 대구 달성군 및 북구, 충남 아산시, 경북 구미시 등의 지역의 주택매매시장 소비심리지수가 계절적 비수기 진입에 따른 지수하락에도 불구하고 상승국면 2단계를 유지
    - 주택전세시장의 경우 대구 북구, 충남 아산시 및 천안시, 경북 안동시 등의 지역이 상대적으로 낮은 지수 하락폭을 보이며 '12년 들어 지속적으로 상승국면을 유지
- 국토연구원 주택토지연구본부 이수욱 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)